



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

**CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở CAO TẦNG
THUỘC DỰ ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở CAO TẦNG
LAKESIDE GARDEN**

TÒA THÁP/TÒA NHÀ:.....

Giữa
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN AURORA VIỆT NAM
Và
[Bên mua]

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/...../HĐMBNO/.....

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;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5446144572 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam lần đầu ngày 22/12/2017, thay đổi lần thứ ba ngày 11/10/2024;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 17/02/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản ngày 10/6/2024 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công phần móng (hoặc kết cấu dầm, sàn tầng 1) công trình dịch vụ và nhà ở cao tầng (Lakeside Garden);

Căn cứ Văn bản số 5060/SXD-QLN ngày 27/9/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo về 545 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao tầng Lakeside Garden;

Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh/Thỏa thuận bảo lãnh số..... ngày..... tháng..... năm..... giữa Công ty và Ngân hàng..... ;

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN AURORA VIỆT NAM**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2700488668 do phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 23/01/2009 và thay đổi lần thứ 11 ngày 02/12/2020.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông CHOU SHIH HSUAN Chức vụ: Giám đốc

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Tam Điệp, thị xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: 02293777346

Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế: 2700488668

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

- Tên tổ chức, cá nhân:

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: cấp ngày:../../....., tại

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng

- Mã số thuế (nếu có):

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 37 thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao tầng (Lakeside Garden), phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

4. “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

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

6. “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

7. “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/dỗ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.

8. “**Phần sở hữu riêng của Bên mua**” là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. “**Phần sở hữu riêng của Bên bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán, không cho Bên 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/giá cho Bên mua Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà.

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

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

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

13. “**Bảo trì Nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.

14. “**Bản nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. “**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “**Các công trình tiện ích**” là các dịch vụ hoặc công trình nằm trong Nhà chung cư thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của Bên Bán (nếu có) như: bể bơi, phòng tập thể dục, nhà trẻ....Để tránh nhầm lẫn: (i) Cư dân không được quyền can thiệp vào việc định đoạt hoặc chuyển giao Các công trình tiện ích mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm; và (ii) Bên Bán có quyền ấn định mức phí mà Cư dân phải trả để được sử dụng một phần hay toàn bộ Các công trình tiện ích nêu trên.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ):, thuộc Nhà chung cư đường/phố (nếu có), thuộc phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến tháng 6/2026

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...):

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

a) Thửa đất số: 79

b) Tờ bản đồ số: 37 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng lập ngày 18/01/2019

c) Diện tích đất sử dụng chung: 2.850m²

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản.

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Thi công theo tiến độ được phê duyệt.

5. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và ngày.....

6. Văn bản số 5060/SXD-QLN ngày 27/9/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Điều 3. Giá bán/giá Bên mua Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán/giá Bên mua:

a) Giá bán/giá Bên mua Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1m² sử dụng = ... đồng. (Bằng chữ:).

Giá bán/giá Bên mua Căn hộ 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 của Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán/giá Bên mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ)

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

- 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)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá Bên mua Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.

(Bằng chữ)

b) Giá bán/giá Bên mua Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

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

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

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

Tài khoản của Bên bán (Đơn vị thụ hưởng: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam) theo những tài khoản sau:

- Số tài khoản:- Tại.....

- Số tài khoản:.....- Tại.....

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 Hợp đồng này.

- Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 (Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì giá trị thanh toán không quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).

- Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo lịch biểu nêu tại Phụ lục 02. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi Thông báo đề nghị thanh toán bằng văn bản cho Bên Mua, trong đó nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán, thời hạn phải thanh toán (thông qua các hình thức như chuyển bưu điện hoặc email/zalo Bên mua cung cấp tại Hợp đồng này hoặc bao gồm tất cả các hình thức này). Các Bên tại đây cũng thống nhất rằng: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán quy định tại Phụ lục 02 Hợp đồng này, không phụ thuộc vào việc Bên Mua nhận được hay không nhận được Thông báo đề nghị thanh toán của Bên Bán.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: được Bên Mua thanh toán vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại phụ lục 02 của Hợp đồng này.

- Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn hộ phải đóng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định vào tài khoản số: tại Ngân hàng (Nội dung: Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, Căn hộ số, Dự án.....) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định cho Bên bán biết. Hai bên nhất trí rằng, Bên bán có trách nhiệm chuyển Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đã thu của Bên mua vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý.

- Việc 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.

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

- Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 02\%$ (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì giá bán/giá Bên mua Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá $1m^2$ (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này (x) với phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ:

+ Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn vượt quá 2% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên mua sẽ phải thanh toán cho Bên bán giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá bán/giá Bên mua Căn hộ.

+ Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn vượt quá 2% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên bán sẽ thanh toán cho Bên mua giá trị của phần Diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán/giá Bên mua Căn hộ.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- a) Giai đoạn 1: Thi công kết cấu phần ngầm. Đã hoàn thành.
- b) Giai đoạn 2: Thi công kết cấu phần thân (thô). Dự kiến đến 28/02/2025.
- c) Giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện xây dựng và hệ thống M&E. Dự kiến đến 31/01/2026.
- d) Giai đoạn 4: Nghiệm thu và Bàn giao cho Bên Mua. Dự kiến đến 30/6/2026.

3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

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 khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ 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 công trình hạ tầng xã hội như: cây xanh, vườn hoa, sân chơi (nếu có).

5. Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 120 ngày (một trăm hai mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng và được điều chỉnh bởi Bên bán.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

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

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

i) Khi Bên bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên bán được toàn quyền quản lý, khai thác kinh doanh, quyết định và sử dụng nguồn thu từ các dịch vụ cùng các quyền định đoạt hợp pháp khác đối với Diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán và Bên bán không cần sự đồng ý của Bên mua.

j) Có quyền sử dụng cũng như lắp đặt, tháo dỡ các thiết bị, máy móc thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán tại các khu vực công cộng hoặc bên ngoài Căn hộ với điều kiện là việc làm này của Bên bán sẽ không gây ra những thiệt hại nghiêm trọng như gây ra sự cháy nổ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư. Trong trường hợp gây thiệt hại cho khu vực công cộng hoặc Căn hộ thì Bên bán sẽ bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh.

k) Bên bán được quyền đặt logo/biển quảng cáo tên của Dự án tại Nhà chung cư. Bên bán không phải đóng phí quảng cáo hoặc các loại phí khác liên quan trong suốt thời gian treo biển, logo (kể cả trong trường hợp Ban Quản trị được thành lập).

l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và (các) Phụ lục kèm theo.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để thanh toán giá trị mua bán Căn hộ cho Bên Bán khi có yêu cầu của Bên mua phù hợp với quy định pháp luật;

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

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần Diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

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

o) Bên Bán có trách nhiệm bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên mua theo quy định của Luật bảo vệ người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ cho việc thực hiện hợp đồng của Các Bên. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của Các Bên.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô (hoặc xe máy) trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư và trả phí trông giữ xe theo quy định. Vị trí chỗ để xe ô tô (hoặc xe máy) tại vị trí số.....hoặc sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại bãi đỗ xe của Nhà chung cư;

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

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

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

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

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

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá giới hạn 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên mua có quyền lựa chọn một trong các phương án xử lý như sau:

- (i) Đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và tiếp tục thực hiện Hợp đồng này. Đồng thời, Giá bán Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng. Giá bán Căn hộ sẽ được căn cứ theo Diện tích sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng và Biên bản bàn giao Căn hộ trên thực tế; hoặc
- (ii) Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Việc xử lý chế tài trong trường hợp này được áp dụng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 15 Hợp đồng này; hoặc
- (iii) Được quyền đổi sang mua một Căn hộ khác theo thỏa thuận của hai Bên trong trường hợp Bên bán còn sản phẩm để đổi trừ. Đơn giá bán Căn hộ mới dựa theo giá do Bên bán công bố tại thời điểm triển khai phương án đổi Căn hộ.

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

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

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

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

l) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng mua bán và trước khi được cấp Giấy chứng nhận, Bên mua chỉ có thể thế chấp Căn hộ (là tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán) để vay tiền từ tổ chức tín dụng với mục đích thanh toán tiền mua Căn hộ.

m) Được quyền thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư theo công năng và thiết kế của Nhà chung cư đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật. Việc bố trí chỗ để xe ô tô đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

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

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

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

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

đ) 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;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

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

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

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

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

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

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

n) Bên mua không được thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc thiết kế ban đầu như việc xây tường ngăn trên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị...; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài của Căn hộ; Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà chung cư và kiến trúc mặt ngoài của Căn hộ. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên mua muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc bên ngoài, kết cấu chính của Căn hộ) thì Bên mua phải thực hiện theo quy định của phụ lục 4 về sửa chữa Căn hộ và Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này;

o) Trước khi Căn hộ được bàn giao, Bên mua cũng sẽ không có quyền ra/vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên bán đồng ý trước bằng văn bản;

p) Khi Bên bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên mua không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần sở hữu riêng của Bên bán;

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

r) Trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính được quy định tại Hợp đồng cho Bên bán bao gồm: thanh toán đợt cuối cùng (5% giá bán Căn hộ) và các khoản thanh toán còn nợ khác ngay tại thời điểm Bên bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn hộ để Bên mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

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

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

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

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

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

Việc bàn giao Căn hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

a) Sau khi Bên bán xây dựng xong Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng; đồng thời, Bên bán đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp đồng và quy định tại Khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không chênh lệch vượt quá $\pm 5\%$ (Cộng/Trừ năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.

b) Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán và Kinh phí bảo trì Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 3; Phụ lục 02 Hợp đồng này.

Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Căn hộ nêu tại điểm b Khoản 1 Điều này được đáp ứng đầy đủ thì Bên bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Căn hộ cho Bên mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Khoản 2 Điều 8 và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ.

2. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày 30/6/2026.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá một trăm hai mươi (120) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ hai mươi (20) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại Diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc thời điểm được xem như Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

6. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết,

sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 8 nêu trên.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật tại Điều 129 Luật Nhà ở, điểm đ khoản 2 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

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

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

- a) Đối với kết cấu của Nhà chung cư được bảo hành 60 tháng;
- b) Đối với các thiết bị gắn với Căn hộ bảo hành theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất cam kết.

6. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

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

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Hai Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên bán hoặc bên được Bên bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:

a) Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

c) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;

e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các

nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

5. Bên bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên mua cho Bên thứ ba trừ trường hợp lỗi của Bên bán.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này được quy định tại Danh mục vật liệu đính kèm Căn hộ được quy định tại Phụ đính D của Phụ lục 01; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: (i) Các Căn hộ, Phần diện tích thương mại, dịch vụ không bán/chưa bán; (ii) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh thuộc sở hữu chung được quy định tại mục XII Phần A Phụ lục 03 Hợp đồng); (iii) các diện tích thương mại, dịch vụ, nhà trẻ (nếu có); (iv) hồ bơi (bể bơi), phòng tập thể thao ... và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên bán được quyền kinh doanh theo quy định pháp luật.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư được xác định phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở đồng thời được quy định chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): là phần diện tích mà Bên bán bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).

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

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh tăng hai (02) năm một lần 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 trong năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

(Các bên thỏa thuận đính kèm theo Hợp đồng này tại Phụ đính E của Phụ lục 01 quy định bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư).

b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

6. Trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành vượt quá mười (10) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 5 Điều này, Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành có quyền lựa chọn một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp để xử lý: (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) cho thời gian kể từ ngày cuối cùng của thời hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán trên thực tế; (ii) Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước ba (03) ngày làm việc.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

a. Trường hợp Bên mua trễ hạn thanh toán của bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào hoặc bất cứ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này vượt quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán thì Bên mua bị tính lãi suất trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,01%/ngày (Không phải không một phần trăm trên ngày). Khoản tiền lãi do chậm thanh toán được tính bằng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất phạt quá hạn (0,01%) nhân với số ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên mua đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình.

b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng. Hợp đồng sẽ bị chấm dứt sau mười (10) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo cho Bên mua.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua (Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước 30 ngày). Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Bên bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới và nhận được khoản thanh toán đầu tiên của người mua mới theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký thì Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không tính lãi suất) theo Hợp đồng này sau khi khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng do Bên mua vi phạm, tương ứng với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua:

a. Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn một trăm hai mươi ngày (120) ngày kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền vi phạm với lãi suất bằng 0,01%/ngày (Không phải không một phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày muộn nhất Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này cho đến Ngày bàn giao thực tế Căn hộ.

b. Nếu Bên bán chậm bàn giao (trừ trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua vi phạm Hợp đồng) quá thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 15 Hợp đồng này. Hợp đồng sẽ bị chấm dứt sau mười (10) ngày kể từ ngày Bên mua gửi thông báo cho Bên bán.

Trong trường hợp này, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng bị chấm dứt, Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (khoản thanh toán này không tính lãi suất) theo Hợp đồng này và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì hai bên thống nhất giải quyết như sau:

a. Nếu Bên mua đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này thì xem như Bên mua đã nhận bàn giao và Bên bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ; mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp đồng này.

b. Khi Bên mua chưa thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 Hợp đồng này thì được xem như Bên mua đã vi phạm Hợp đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng thì Bên bán có quyền chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

4. Nếu một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong Hợp đồng thì trong trường hợp này, chế tài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp đồng là Bên mua và chế tài quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp đồng là Bên bán.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên mua cam kết:

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

b) Đã được Bên bán mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua Căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

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

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

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước khiến một Bên hoặc các Bên không thể thực hiện được Hợp đồng;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

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

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

e) Bên mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Hai bên ký thanh lý Hợp đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp đồng.

e) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Điều 16. Thông báo

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

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên bán:

Tên công ty : Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam

Địa chỉ:

Tel :

Email :.....

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên mua:

Họ và tên Ông/bà :

CMND/CCCD số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Zalo :

Email :

Điện thoại :

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký tại Khoản 1 Điều này) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên bán: Phòng Kinh doanh -- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt Nam

- Đối với Bên mua: Ông/Bà.....

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

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

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

c) Vào ngày mail/tin nhắn được gửi đi thành công nếu gửi bằng email/zalo.

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

Điều 17. Các thỏa thuận khác

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

2. Bên mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị chậm trễ.

3. Trường hợp Bên mua có từ hai (02) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên mua và toàn bộ những người thuộc Bên mua nói chung. Bên bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên mua hoặc từng người thuộc Bên mua đối với Bên bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên bán liên quan đến Hợp đồng này và Bên bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp đồng đối với các tổ chức/cá nhân).

4. Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp đồng là phần kèm theo và không tách rời của Hợp đồng và:

- Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- Những nội dung liên quan đến vấn đề phí dịch vụ; quỹ bảo trì; quản lý và sử dụng Nhà chung cư vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp đồng cho đến thời điểm Ban quản trị thành lập và được công nhận theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

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 thương lượng. Trong thời hạn sáu mươi (60) 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 giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam..

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 19 điều, với trang, được lập thành bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ bản, Bên bán giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Kèm theo hợp đồng này gồm có:

a. Phụ lục 1:

- Phụ đính A là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán;
- Phụ đính B là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán;
- Phụ đính C là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán;
- Phụ đính D là 01 bản danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao Căn hộ;
- Phụ đính E là 01 bản danh mục công việc dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư;

b. Phụ lục 2: 01 bản tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ;

c. Phụ lục 3: 01 bản danh mục phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, phần sở hữu riêng của Bên bán tại Nhà chung cư;

d. Phụ lục 4: 01 bản các quy định về sửa chữa và hoàn thiện Căn hộ;

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

e. Phụ lục 05: 01 bản các quy định áp dụng đối với Bên mua là cá nhân, tổ chức nước ngoài.

f. Phụ lục 6: 01 bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Lakeside Garden

g. Hợp đồng/Thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Bên bán với ngân hàng (nếu Bên mua có nhu cầu nhận):
01 bản sao.

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

*(Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
nội dung của Hợp Đồng này)*

PHỤ LỤC 1

BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ DANH MỤC BÀN GIAO

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày.....)

- I. **Phụ đính A:** Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ
- II. **Phụ đính B:** Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ
- III. **Phụ đính C:** Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ
- IV. **Phụ đính D:** Danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao Căn hộ
- V. **Phụ đính E:** Danh mục công việc quản lý, vận hành Nhà chung cư

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2

THỜI HẠN THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....)

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 (Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì giá trị thanh toán không quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).

Tiến độ thanh toán dự kiến theo bảng sau:

STT	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Đợt 1	Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán	...% giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT và tiền đặt cọc – nếu có), tương đương với số tiền:.....đồng (đảm bảo không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc) (Bằng chữ:.....)
Đợt 2	Dự kiến ngày...../...../.....	...% giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền:.....đồng (Bằng chữ:.....)
Đợt 3	Dự kiến ngày...../...../.....	...% giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền:.....đồng (đảm bảo tổng giá trị thanh toán không quá 50% giá trị hợp đồng) (Bằng chữ:.....)
Đợt ...	Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên bán (Dự kiến ngày...../...../.....)	...% giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền:.....đồng và (đảm bảo tổng giá trị thanh toán không quá 95% giá trị hợp đồng) Kinh phí bảo trì là:..... (Bằng chữ:.....)

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

Đợt ...	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên bán hoặc thời điểm quy định tại điểm r khoản 2 Điều 6 Hợp đồng	05% giá bán Căn hộ còn lại (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền: đồng. (Bằng chữ:.....)
	TỔNG CỘNG	100% giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, Kinh phí bảo trì), tương đương với số tiền:.....đồng. (Bằng chữ:.....)

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày)

A. DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ:

1. Nguyên tắc phân chia:

- Nhà chung cư là tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và các mục đích khác như dịch vụ, thương mại. Nhà chung cư phân chia riêng biệt được (hoặc không phân chia riêng biệt được) các khu chức năng khác nhau như: khu thương mại dịch vụ và khu căn hộ. Mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung (các phần diện tích và hệ thống thiết bị đi kèm) tách biệt với phần sở hữu chung của cả Nhà chung cư được phân chia theo nguyên tắc trên cơ sở quy định của pháp luật về nhà ở và hồ sơ thiết kế được phê duyệt; thực tế vận hành của Nhà chung cư, cụ thể:
 - (i) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ là phần diện tích, các hệ thống thiết bị chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Khu căn hộ;
 - (ii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Trung tâm Thương mại (“Khu TTTM”) là phần diện tích, các hệ thống thiết bị chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này;
 - (iii) Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà chung cư là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật Nằm ngoài các phần diện tích, thiết bị thuộc mục (i) và (ii) nêu trên và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu Nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn như: Đường giao thông nội bộ và giao thông dùng chung trong phạm vi Dự án.

2. Bảng kê chi tiết danh mục diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung Nhà chung cư:

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ	Phần sở hữu chung của các CSH Khu TTTM	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)
I	Khu vực công cộng			
				
II	Hệ thống điện			
				
III	Hệ thống cấp – thoát nước			
				
IV	Hệ thống điều hoà không khí, thông gió			
				

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

V	Hệ thống thông tin liên lạc			
				
VI	Hệ thống thang máy			
				
VII	Hệ thống camera an ninh			
				
VIII	Hệ thống máy phát điện			
				
IX	Hệ thống phòng cháy chữa cháy			
				
X	Hệ thống âm thanh			
				
XI	Hệ thống chống sét			
				
XII	Nơi để xe			
				

3. Các công trình tiện ích gia tăng sử dụng cho cư dân (CĐT đầu tư xây dựng để kinh doanh và có thu phí)

STT	Nội dung	Ghi chú
1	Bể bơi ngoài trời + hạng mục phụ trợ.	Có thu phí theo quyết định của CĐT tùy từng thời điểm
2	Phòng tập gym + hạng mục phụ trợ.	Có thu phí theo quyết định của CĐT tùy từng thời điểm

B. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ:

- “Phần sở hữu riêng của Bên bán” là các phần diện tích, thiết bị thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên bán và không được phân bổ vào Giá bán Căn hộ, bao gồm các nội dung chi tiết như sau:

1. Diện tích sàn tầng hầm để xe ô tô là m² tại khu vực được ký hiệu trên bản vẽ thiết kế tầng hầm, trong đó diện tích để xe ô tô phải đóng phí dịch vụ là m² (diện tích để 01 xe ô tô là m², số lượng xe ô tô là xe).
2. Các phần diện tích thương mại dịch vụ, Căn hộ do Bên bán giữ lại không bán hoặc chưa bán tùy thuộc vào quyết định của Bên bán tại tùy từng thời điểm.
3. Diện tích các sân trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, bể bơi tại các tầng 1, 2 và 3.

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

4. Các phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoại trừ phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Phần A Phụ lục này và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.
- Phần sở hữu riêng của Bên bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và khai thác kinh doanh của Bên bán. Các trang thiết bị nằm trong khu vực sở hữu chung được Bên bán trang bị thêm (không bao gồm các trang thiết bị cần có theo quy định của pháp luật) thuộc sở hữu riêng của Bên bán.

C. ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

1. Đối với khu vực để xe thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán như được nêu chi tiết tại Phần B phụ lục này: Chủ đầu tư có quyền quyết định, quản lý, sử dụng, khai thác và kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan mà không cần đồng ý của bất kỳ bên nào.
2. Tại các vị trí để xe hai bánh thuộc quyền sở hữu chung của Các Bên như được nêu chi tiết tại mục XII thuộc Phần A nêu trên, các chủ Căn hộ được quyền sử dụng để các loại xe cá nhân như xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật và trả phí trông giữ xe hàng tháng cho Bên bán hoặc đơn vị quản lý khai thác đủ điều kiện do Bên bán chỉ định. Phí trông giữ xe sẽ do Bên bán quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của từng địa phương và được niêm yết công khai tại khu vực trông giữ xe.
3. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại Phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 4

CÁC QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA, HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....)

Hai Bên đồng ý ký kết bản Phụ lục 4 Hợp đồng mua bán nhà ở này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ:

1. Bên mua được hoàn thiện nội thất và/hoặc sửa chữa Căn hộ mua để đáp ứng được các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, công năng và phong thủy của khách hàng mà vẫn đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn hộ.
2. Ngoài ra Bên mua phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư, vật liệu hoàn thiện của mình, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án như được niêm yết công khai theo quy định pháp luật. Mọi chi phí liên quan đến công tác hoàn thiện bên trong là thuộc trách nhiệm của Bên mua. Trong trường hợp đề xuất thay đổi của Bên mua đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn hộ thì các Bên sẽ ký một Phụ lục mới sửa đổi bổ sung Phụ đính D, Phụ lục 1 (Thay thế Bảng chi tiết nguyên vật liệu và trang thiết bị) của Hợp đồng này trước khi thực hiện và Bên mua đồng ý các điều kiện sau:
 - a. Chịu toàn bộ chi phí về thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn hộ phát sinh mới mà Bên mua yêu cầu tự hoàn thiện;
 - b. Không được khấu trừ vào tổng giá trị bán Căn hộ trong Hợp đồng mua bán nhà ở đã hoàn thiện;
 - c. Không được bù trừ các vật tư thiết bị hoàn thiện nội thất do Bên bán cung cấp theo Hợp đồng này;
 - d. Bên mua nộp các chi phí liên quan đến việc hoàn thiện Căn hộ như chi phí điện, nước; sử dụng thang máy... theo quy định của Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng này và quy định tại Sổ tay thi công hoàn thiện Căn hộ được Ban quản lý Nhà chung cư ban hành tại thời điểm sửa chữa.
 - e. Không được thay đổi vị trí bếp, nhà vệ sinh.

Điều 2. Quy định về thủ tục đăng ký thi công hoàn thiện:

1. Chủ Căn hộ không được phép tiến hành làm bất cứ công việc hoàn thiện và trang trí nội thất nào khi chưa có được sự chấp thuận chính thức bằng văn bản của Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành. Chủ Căn hộ phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện Căn hộ. Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ Căn hộ phải phục hồi đối với các công việc mà Chủ Căn hộ/ Nhà thầu đã thi công khi chưa được duyệt và Chủ Căn hộ/Nhà thầu thi công sẽ phải chịu toàn bộ chi phí phục hồi. Bên mua phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện bên trong Căn hộ bao gồm:
 - Đơn xin cấp phép thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ - 01 (một) bản;
 - Bản thiết kế thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ - 03 (ba) bản;

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

- Tiến độ thi công chi tiết và cam kết thực hiện đúng tiến độ (Không quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày được cấp phép thi công) - 03 (ba) bản;
 - Thuyết minh biện pháp thi công - 03 (ba) bản;
 - Cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự - 01 (một) bản.
2. Thời gian thi công được tính kể từ ngày Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành ký giấy cấp phép thi công hoàn thiện Căn hộ cho đến khi Căn hộ được nghiệm thu. Tùy theo tính chất hoàn thiện của từng Căn hộ mà Chủ Căn hộ xin thời gian thi công cho phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn vệ sinh chung cho các Cư dân khác trong Nhà chung cư, Bên bán khuyến nghị các Chủ Căn hộ tiến hành thi công nhanh. Bên bán quy định thời gian cấp phép thi công của 01 Căn hộ tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày và tối đa không quá 02 (hai) tháng.
3. Tiêu chí nghiệm thu: Căn hộ chỉ được nghiệm thu khi và chỉ khi các hạng mục xin cấp phép sửa chữa và hoàn thiện được hoàn thành.
4. Tiêu chí không được nghiệm thu Căn hộ:
- Thay đổi thiết kế không đúng với bản vẽ thiết kế khi cấp phép thi công.
 - Tự ý lắp đặt cửa phụ bên ngoài cửa chính, lắp thêm rào sắt ngoài ban công, ốp lát tường/sơn màu không được phép ngoài khu vực ban công.
 - Chủ Căn hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Nhà chung cư trong quá trình thi công Căn hộ (nếu có).

Điều 3. Các chi phí liên quan đến việc thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất Căn hộ:

1. Trước khi vào thi công, Bên mua phải ký quỹ trước một khoản tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Khoản tiền ký quỹ được nộp trực tiếp cho Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành bằng tiền mặt và được nộp cùng với hồ sơ xin cấp phép hoàn thiện Căn hộ.
- Khoản tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại với trị giá đúng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) không tính lãi khi Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành và Bên mua ký Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ.
 - Khoản tiền ký quỹ này sẽ không được hoàn lại trong các trường hợp sau:
 - + Trong quá trình thi công hoàn thiện Căn hộ, Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành phát hiện Chủ Căn hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện không đúng thiết kế đã được cấp phép thi công và/hoặc vi phạm cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự mặc dù đã được nhắc nhở bằng văn bản nhưng không lập tức khắc phục theo văn bản;
 - + Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành khi kiểm tra nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ phát hiện có những hư hại vật chất liên quan đến các Căn hộ khác hoặc (và) liên quan đến phần tiện ích chung, phần sở hữu riêng thuộc Bên bán cần phải phục hồi, sửa chữa thì Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua phục hồi, sửa chữa hư hại đó. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán có yêu cầu mà Bên mua không thực hiện thì Bên bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền ký quỹ thì Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua chi trả khoản tiền vượt quá này trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên bán gửi Thông báo yêu cầu Bên mua chi trả.

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

2. Chi phí điện, nước là: 3.000.000 đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một căn trên một tháng). Trường hợp trong thời gian thi công điện, nước được lấy từ chính Căn hộ thì Chủ Căn hộ không phải nộp khoản chi phí này và sẽ thanh toán cùng với tiền điện, nước hàng tháng cho đơn vị cung cấp dịch vụ.
3. Chi phí sử dụng, vận hành thang máy để chở vật tư, vật liệu: 1.500.000 đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Một triệu năm trăm nghìn đồng trên một căn trên một tháng).
4. Chi phí quản lý, an ninh chung, vệ sinh chung, vận chuyển rác thải: 2.000.000 đồng/ 01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một căn trên một tháng).
5. Ngoài các chi phí nêu trên, trường hợp Căn hộ có phá dỡ tường, bóc sàn gạch sẽ phải chịu chi phí tăng thêm phục vụ cho việc vận chuyển rác thải xây dựng. Chi phí tăng thêm được xác định theo công thức: khối lượng rác thải xây dựng do phá dỡ tường, sàn (m³) x đơn giá vận chuyển rác thải xây dựng (đồng/m³). Trong đó: khối lượng rác thải xây dựng tính căn cứ trên diện tích phá dỡ và kết cấu của tường/sàn; (ii) đơn giá vận chuyển rác thải xây dựng tính theo tình hình thị trường tại từng thời điểm. Chi phí tăng thêm này được quy định chi tiết tại Sổ tay thi công hoàn thiện căn hộ do Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành ban hành tại thời điểm sửa chữa.

Lưu ý: Chủ Căn hộ cần thu gom và vận chuyển rác thải xây dựng xuống địa điểm tập kết theo chỉ định của Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành.

Điều 4. Xác nhận nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ:

1. Khi sửa chữa, hoàn thiện xong Căn hộ, Bên mua sẽ thông báo cho Bên bán đến xác nhận Căn hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện. Việc xác nhận Căn hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện phải được lập thành văn bản.
2. Bên bán kiểm tra để đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Căn hộ đã đúng theo thiết kế được phê duyệt.
 - Nếu Căn hộ đủ điều kiện nghiệm thu, Bên bán sẽ ký xác nhận tại Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn hộ.
 - Nếu Căn hộ chưa đủ điều kiện nghiệm thu (vi phạm tiêu chí kỹ thuật, kiến trúc mặt ngoài, không đúng theo hồ sơ phê duyệt...): Bên bán yêu cầu Chủ Căn hộ tiếp tục thi công và sửa đổi cho đến khi đủ điều kiện nghiệm thu.

Điều 5. Những quy định khác:

1. Nhà thầu khi thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén.
2. Nhà thầu khi thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Nhà chung cư.
3. Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải... nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh công cộng của Nhà chung cư, Chủ Căn hộ/Nhà thầu thi công phải khắc phục ngay lập tức. Nếu không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành yêu cầu thì Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành sẽ thực hiện công việc đó và mọi chi phí thực tế Chủ Căn hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện Căn hộ phải chịu trách nhiệm.
4. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc... trong Nhà chung cư.

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

5. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến cư dân, khách viếng thăm Nhà chung cư.
6. Công nhân của Nhà thầu thi công phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;
7. Trong quá trình thi công, nếu để xảy ra bất cứ sự cố gì trong Nhà chung cư, Chủ Căn hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật bao gồm nhưng không giới hạn trong việc khắc phục hậu quả, bồi thường, chịu xử phạt vi phạm.....
8. Chủ Căn hộ/Nhà thầu không được tự ý đấu nối vào hệ thống cơ khí và điện (M & E).
9. Đối với phạm vi Căn hộ mà Chủ Căn hộ tự sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ thì Chủ Đầu Tư sẽ không có trách nhiệm bảo hành.
10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp đồng được thanh lý.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 5

ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN MUA CĂN HỘ LÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số.....ngày.....)

1. Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên mua:

- Trường hợp Bên mua Căn hộ là cá nhân nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có được sở hữu Căn hộ ổn định, lâu dài như công dân Việt Nam.
- Trường hợp Bên mua Căn hộ là tổ chức nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp cho tổ chức đó. Thời hạn sở hữu Căn hộ được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận.
- Thời hạn sở hữu Căn hộ của Bên mua có thể được gia hạn thêm theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Bên mua cam kết:

- Bên mua đạt đủ các điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm điều kiện được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên mua sẽ cung cấp cho Bên bán bản sao có chứng thực hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng diễn ra trong thời hạn hiệu lực của thị thực nhập cảnh vào Việt Nam của Bên mua.
- Bên mua sẽ cung cấp cho Bên bán các giấy tờ cần thiết khác để chứng minh việc đạt đủ các điều kiện nêu trên tại thời điểm ký kết Hợp đồng này hoặc thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật áp dụng tại tùy từng thời điểm.

3. Bên mua có nghĩa vụ thực hiện thanh toán tiền mua Căn hộ thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

4. Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Các Bên công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý các nội dung tại Hợp đồng này.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ LAKESIDE GARDEN

Điều 1. Định nghĩa, phạm vi và đối tượng áp dụng

Trong bản nội quy nhà chung cư này, các thuật ngữ được định nghĩa như sau.

- 1.1. “Nhà Chung Cư” là nhà cao tầng bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án khu chung cư cao tầng tại địa điểm phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, Thành Phố Hải Phòng.
- 1.2. “Căn Hộ” nghĩa là bất kỳ hoặc tất cả các căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư.
- 1.3. “Chủ Sở Hữu Căn Hộ” hoặc “Chủ Sở Hữu” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Chung Cư hoặc các phần diện tích khu vực nào khác thuộc Dự Án trên cơ sở 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 (sau đây gọi chung là “Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu”); hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư.
- 1.4. “Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ” là một số hoặc tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 1.5. “Cư dân” bao gồm bất kỳ Chủ Sở Hữu nào và bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống hay cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào phù hợp với Luật Việt Nam, bao gồm:
 - a. Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
 - b. Bên thuê/ bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
 - c. Khách thăm/ người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Bên thuê, Bên thuê lại kể cả và/hoặc
 - d. Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hay sống hay cư ngụ hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- 1.6. “Các Cư dân” là một số hoặc tất cả các Cư dân.

- 1.7. “Hội Nghị Nhà Chung Cư” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu và người sử dụng Căn Hộ nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định của pháp luật.
- 1.8. “Ban Quản Trị” là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và Cư dân trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.9. “Ngày Làm Việc” nghĩa là một ngày không phải là Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật, mà vào ngày đó các ngân hàng ở Việt Nam mở cửa làm việc.
- 1.10. “Phần Sở Hữu Chung” là phần diện tích mà các Cư dân được sở hữu, sử dụng chung, bao gồm:
- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại Điều 11.1 và 11.2 của Hợp Đồng Mua Bán;
 - (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
 - (c) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư Xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự án được phê duyệt.
 - (d) Nơi để xe; xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.
- 1.11. “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư” là phần diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu, bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

(kể cả diện tích ban công, lô gia, hệ thống trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ đó) hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng đó, được xác định chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán.

1.12. “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư” là các khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư hoặc một bên khác do Chủ Đầu Tư chỉ định mà tại đó, Chủ Đầu Tư hoặc bên được chỉ định có quyền tiến hành kinh doanh, bao gồm:

(a) Phần diện tích các Căn Hộ chưa bán.

(b) Bãi đậu xe: bãi đậu xe 2 bánh, xe 4 bánh.

1.13. “Bản Nội Quy” hoặc “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” nghĩa là bản nội quy về việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư, các phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có).

1.14. “Chủ Đầu Tư” là Công Ty TNHH Đầu tư và Phát triển Aurora Việt nam, Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2700488668 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu vào ngày 23 tháng 01 năm 2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 02 tháng 12 năm 2020.

1.15. “Luật Việt Nam” nghĩa là hiến pháp và tất cả các luật, nghị quyết, pháp lệnh, lệnh, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản khác do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam ban hành, đang có hiệu lực pháp luật tại thời điểm áp dụng, và các thay thế, bổ sung hay sửa đổi vào từng thời điểm.

1.16. “Ban Quản Lý” hoặc “Công Ty Quản Lý” là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và các công việc khác theo hợp đồng ký kết với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị ủy quyền hợp pháp và là đơn vị có chức năng, năng lực theo quy định tại Luật Nhà Ở.

1.17. “Hợp Đồng Mua Bán” là hợp đồng mua bán căn hộ và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản (nếu có) được các bên lập và ký kết giữa Bên Bán và Người Sở Hữu Nhà Chung Cư (trừ trường hợp của Bên Bán).

1.18. “Các Cơ Quan Nhà Nước” nghĩa là một, một số và/hoặc tất cả các cơ quan sau của Việt Nam:

Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

1.19. “Sự Kiện Bất Khả Kháng” nghĩa là một trong các sự kiện khách quan không thể lường trước và ngoài tầm kiểm soát của con người, do chiến tranh, thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.

Điều 2. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm như sau:

- 2.1** Theo quy định tại luật nhà ở, Chủ đầu tư Ký hợp đồng với Công ty là công ty có chức năng và chuyên môn phù hợp để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Ban Quản Trị được thành lập.
- 2.2** Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại của Luật Nhà Ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế Quản lý, Sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo Thông tư của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy này và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 2.3** Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu.
- 2.4** Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật. Trong thời gian 20 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban quản trị. Hồ sơ bàn giao cho Ban quản trị gồm: Bàn giao bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến việc quản lý và sử dụng phần sở hữu chung, lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất, quy trình vận hành, khai thác công trình; quy trình bảo trì công trình, bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập cho Ban Quản Trị lưu giữ và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật liên quan (nếu có).
- 2.5** Chủ Đầu Tư chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và triệu tập các chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu thực hiện tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- 2.6** Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm quản lý các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư và các khu vực thương mại theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự án đã được nhà nước phê duyệt.
- 2.7** 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 chủ sở hữu khác.

- 2.8** 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, Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 2.9** Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản Trị theo quy định tại Bản Nội Quy, Thành viên, nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định tùy từng thời điểm phù hợp với các quy định pháp luật và thông báo công khai trên bản tin/bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin đại chúng khác của Nhà Chung Cư. Các quyết định hợp pháp của Chủ Đầu Tư sẽ có giá trị ràng buộc đối với tất cả các Chủ Sở Hữu và Cư dân trong Nhà Chung Cư.
- 2.10** Phối hợp với người sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.11** Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 2.12** 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.
- 2.13** Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy này.

Điều 3. Công Ty Quản Lý

- 3.1** Công Ty Quản Lý là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định tại Luật Nhà ở. Ban quản trị ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý chung cư với Công ty (Dưới đây viết tắt là công ty quản lý).
- 3.2** Công Ty Quản lý là đơn vị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, ký hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo an toàn, các tiêu chuẩn và quy định của pháp luật.
- 3.3** Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư có thể ký hợp đồng dịch vụ với Công Ty Quản lý để cung cấp dịch vụ quản lý đối với Nhà Chung Cư ("Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý").

Sau khi Ban Quản Trị chính thức thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu tư trong hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp hợp đồng quản lý Nhà Chung Cư này chưa hết hạn. Sau khi

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

chuyển giao hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư không còn bất cứ quyền hạn, trách nhiệm nào theo hợp đồng dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư với Công Ty Quản Lý, nếu Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị không có thỏa thuận khác.

Sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị sẽ ký kết tiếp hợp đồng với Công Ty Quản Lý đó, theo các điều khoản dưới đây.

Thời hạn ký kết hợp đồng với công ty quản lý là năm (..... tháng). Ngoài ra, 3 tháng trước khi kết thúc hợp đồng nếu không có ý định hủy hoặc gia hạn, hợp đồng sẽ tự động gia hạn thêm năm và sau khoảng thời gian đó cũng như vậy.

3.4 Công Ty Quản Lý có các trách nhiệm sau:

- (a) Công Ty Quản Lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư, và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp đó để đảm bảo thực hiện đúng các hợp đồng đã ký. Trong trường hợp đó, Công Ty Quản Lý vẫn phải chịu trách nhiệm trước Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.
- (b) Thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, và cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu và những điều cần chú ý cho Cư dân khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư, và hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư;
- (c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- (d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho những người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc bất kỳ chi tiết nào của trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
Thu phí dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng theo Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

- (e) Trường hợp đến ngày 20 mỗi tháng mà cư dân không nộp kinh phí quản lý vận hành và các kinh phí khác, thì Công ty Quản Lý sẽ gửi giấy thúc giục nộp tiền bằng văn bản đến cư dân, nội trong vòng 3 ngày làm việc sau khi đã gửi văn bản thúc giục nộp tiền, nhưng vẫn không nhận được tiền từ cư dân. Thì Ban Quản lý tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước v.v. hoặc đề nghị đơn vị cấp điện, nước, các dịch vụ và tiện ích khác ngừng cung cấp dịch vụ;
- (f) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị, và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của Cư dân về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- (g) Phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- (h) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- (i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 4. Ban Quản Trị

4.1 Mô hình Ban Quản Trị

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định mô hình hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

Ban Quản Trị được thành lập thực hiện việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Pháp Luật

Việc biểu quyết và ghi biên bản cuộc họp của Ban Quản Trị phải tuân thủ theo quy định của Bản Nội Quy này.

4.2 Thành phần và cơ cấu tổ chức của Ban Quản Trị

- (a) Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, trừ khi có quy định khác của pháp luật hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác sẽ bao gồm:
 - (i) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và đang sử dụng Nhà Chung Cư; hoặc Người đang sử dụng Căn Hộ /hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được Chủ Sở hữu ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - (ii) Đại diện Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư thì sẽ được bầu làm Phó Ban Quản Trị.
- (b) Ban Quản Trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, 01 hoặc 02 Phó ban và các thành viên khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở

hữu diện tích trong Nhà Chung Cư. Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên còn lại giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán.

4.3 Ban Quản Trị có các trách nhiệm và quyền hạn sau:

- (a) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (b) Báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- (c) Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- (d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Công ty có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư thực hiện;
- (f) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- (g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;
- (h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

- (k) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật;
- (l) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư: cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho đơn vị quản lý vận hành;
- (m) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy và quy định của pháp luật, thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (n) Báo cáo kết quả hoạt động thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Bản Nội Quy này.

Thay mặt Chủ Sở Hữu để thực hiện các quyền với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;

- (o) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (p) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định;
- (q) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Bản Nội Quy này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- (r) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- (s) Các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, quy định của Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

4.4 Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có kinh phí hoạt động do Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp hàng năm trên cơ sở quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kinh phí

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban Quản Trị và được quản lý thông qua một tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên.

4.5 Thành viên Ban Quản Trị.

- (a) Mỗi Cư dân có quyền ứng cử hoặc đề cử Cư dân khác làm thành viên Ban Quản Trị nhưng các Cư dân ứng cử hoặc các Cư dân được đề cử phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Quy chế Quản lý, Sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Việc ứng cử/ đề cử phải được gửi cho Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập) ít nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày dự kiến khai mạc Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu thành viên Ban Quản Trị. Phương thức tiến hành bầu cử, số phiếu biểu quyết cần thiết và cách thức bỏ phiếu sẽ do ban Quản Trị Ban Quản Trị quy định phù hợp với Bản Nội Quy này.

Ngoài ra, khuyến khích các thành viên Ban quản trị nhà chung cư tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do các cơ sở đủ điều kiện thực hiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã được Bộ Xây dựng công nhận theo quy định.

(b) Nhiệm kỳ, số lượng thành viên Ban Quản Trị:

- (i) Ban Quản Trị gồm ít nhất ba (03) thành viên, số lượng cụ thể do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tùy từng thời điểm.
- (ii) Nhiệm kỳ của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định nhưng tối đa không quá ba (3) năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để thay thế Ban Quản trị. Thành viên Ban Quản Trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- (iii) Ban Quản Trị của nhiệm kỳ vừa kết thúc tiếp tục hoạt động cho đến khi Ban Quản Trị mới được bầu và tiếp quản công việc.
- (iv) Trường hợp có thành viên được bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên từ chức, bị miễn nhiệm, bãi nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ nhiệm kỳ của thành viên đó là thời còn lại của nhiệm kỳ của Ban Quản Trị.

- (v) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị sẽ được tính từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận ký quyết định công nhận, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.

(c) Mức thù lao của thành viên Ban Quản Trị

Các thành viên Ban Quản Trị được hưởng thù lao khi thực hiện nhiệm vụ với tư cách là thành viên của Ban Quản Trị. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Nhà Chung Cư và từng địa phương, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao. Ngoài ra, các thành viên còn được hoàn trả các chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

- (d) Người sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư đóng thù lao qua công ty quản lý để chi trả cho các thành viên Ban Quản Trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của đơn vị quản lý vận hành.

4.6 Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu vượt quá quyền hạn quy định tại Bản Nội Quy thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban Quản Trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Nhà Chung Cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà Ở thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư không được thuê người lao động, không được thành lập các bộ phận trực thuộc. Các thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm thực hiện các công việc theo phân công tại quy chế hoạt động của Ban Quản Trị.

4.7 Thủ tục công nhận và thông báo hoạt động của Ban Quản Trị

- (a) Trong thời hạn 10 Ngày Làm Việc, kể từ ngày được Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản Trị lần đầu: bầu Ban Quản Trị khi hết nhiệm kỳ hoặc bị bãi miễn, thay thế; hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị); Ban Quản Trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị quy định tại Ủy Ban Nhân Dân cấp quận nơi có Nhà Chung Cư.

- (b) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị. Ủy Ban Nhân Dân cấp quận có trách nhiệm kiểm tra và ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư: trường hợp Ủy Ban Nhân Dân cấp quận đã ban hành quyết định công nhận Ban Quản Trị thì phải thu hồi quyết định này trước khi giao quyết định công nhận mới cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

Nội dung quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:

- (i) Tên Ban Quản Trị và mô hình hoạt động của Ban Quản Trị;

- (ii) Số lượng thành viên Ban Quản Trị;
 - (iii) Họ, tên và chức danh Trưởng ban, Phó ban Quản Trị;
 - (iv) Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị;
 - (v) Trách nhiệm thi hành quyết định của các tổ chức, cá nhân có liên quan.
- (c) Sau khi có Quyết định công nhận Ban Quản Trị của Ủy Ban Nhân Dân cấp Quận. Ban Quản Trị được công nhận có trách nhiệm lập tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị, và lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở, Bản Nội Quy này và đăng ký con dấu theo quy định của pháp luật về đăng ký quản lý con dấu (tên Ban Quản Trị khắc trên con dấu phải trùng với tên Ban Quản Trị đã được Ủy Ban Nhân Dân cấp Quận công nhận), trừ trường hợp Ban Quản Trị đã có con dấu và tài khoản được cấp theo quy định.

Ban Quản Trị được hoạt động kể từ khi có con dấu được đăng ký theo quy định của pháp luật và có tài khoản được lập theo quy định tại Bản Nội Quy này. Đối với Ban Quản Trị đã có con dấu, có tài khoản được lập theo quy định mà không thuộc trường hợp đổi tên Ban Quản Trị thì phải có văn bản thông báo cho tổ chức tín dụng nơi đã mở tài khoản kèm theo bản sao có chứng thực quyết định công nhận Ban Quản Trị để thực hiện giao dịch với tổ chức tín dụng theo quy định.

- (d) Hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị được thực hiện như sau:

1. Trường hợp thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư lần đầu thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị bao gồm:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ tên Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định thông qua;
- (ii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu Ban Quản Trị; Danh sách các thành viên Ban Quản Trị; họ tên Trưởng ban và Phó ban quản trị;
- (iii) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.

2. Trường hợp bầu lại Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi hết nhiệm kỳ hoặc bầu Ban Quản Trị mới do bị bãi miễn theo quy định hoặc bầu thay thế Trưởng ban. Phó ban quản trị thì hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:

- (i) Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
- (ii) Bản gốc Quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (iii) Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư về việc bầu lại, bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị;

(iv) Danh sách Ban Quản Trị (bao gồm danh sách các thành viên Ban Quản Trị, vị trí Trưởng ban, Phó ban quản trị;

(v) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có sửa đổi, bổ sung quy chế này).

4.8 Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.

(a) Quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

(b) Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:

(i) Mô hình hoạt động của Ban Quản Trị; mối quan hệ giữa các thành viên Ban Quản Trị và giữa Ban Quản Trị với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

(ii) Nguyên tắc tổ chức họp Ban Quản Trị, bao gồm quy định về người triệu tập họp, điều kiện họp, người chủ trì họp, nội dung biên bản họp, cách thức biểu quyết, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm, quyền hạn của Ban Quản Trị, hiệu lực các quyết định của Ban Quản Trị;

(iii) Quyền, nghĩa vụ của Ban Quản Trị và trách nhiệm cụ thể của từng thành viên Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ trách nhiệm ký các văn bản của Ban Quản Trị, ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư; trách nhiệm điều hành, ký văn bản khi vắng mặt Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị; trách nhiệm quản lý con dấu của Ban Quản Trị (nếu có con dấu);

(iv) Quyền được cung cấp thông tin và trách nhiệm cung cấp thông tin giữa các thành viên Ban Quản Trị.

(v) Việc tiếp nhận, phản hồi các kiến nghị của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, việc xử lý các trường hợp liên quan đến việc bãi miễn, miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của người có hành vi vi phạm.

(vi) Cơ chế báo cáo, thông qua quyết định các khoản chi của Ban Quản Trị: người chịu trách nhiệm quản lý hồ sơ, giấy tờ hoạt động của Ban Quản Trị.

(c) Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau đây:

(i) Quy định về các khoản thu do Ban Quản Trị quản lý, tên người đứng chủ tài khoản hoạt động, tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do Ban Quản Trị

quản lý, quy định về kỳ hạn tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;

- (ii) Quy định về mức thù lao của từng thành viên Ban Quản Trị và các chi phí phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
- (iii) Phân công trách nhiệm trong việc thu kinh phí, thay mặt Ban Quản Trị để ký duyệt chỉ các kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị, ký văn bản đề nghị rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và ký các giấy tờ thanh quyết toán kinh phí với đơn vị bảo trì, đơn vị quản lý vận hành;
- (iv) Quy định quy trình rút tiền và các hồ sơ giấy tờ cụ thể để làm thủ tục rút tiền tại các tài khoản do Ban Quản Trị đang quản lý;
- (v) Phân công giao trách nhiệm ghi chép, quản lý sổ sách, hóa đơn chứng từ thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- (vi) Quy định mức tiền mặt tối đa Ban Quản Trị được rút để trực tiếp thanh toán cho đơn vị thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư; quy định mức kinh phí Ban Quản Trị được sử dụng để bảo trì các công việc đột xuất mà không phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc xin ý kiến của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư để quyết định;
- (vii) Quy định hình thức xử lý vi phạm khi có hành vi chi tiêu sai mục đích hoặc chiếm dụng kinh phí do Ban Quản Trị quản lý hoặc có sai phạm trong ghi chép, quản lý sổ sách hóa đơn, chứng từ thu, chi tài chính;
- (viii) Quy định các nội dung khác có liên quan.

4.9 Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

- (a) Các quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b), (c) Khoản này.
- (b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tán thành:
 - (i) Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - (ii) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - (iii) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

- (iv) Các đề xuất yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (v) Các trường hợp khác do hội nghị nhà chung cư quyết định.
- (c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý.

4.10 Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị.

- (a) Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
 - (ii) Thành viên Ban Quản Trị không còn là chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư;
 - (iii) Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác.
- (b) Việc bãi miễn Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này;
 - (ii) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
 - (iii) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
 - (iv) Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 năm.
- (c) Việc bầu lại thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thực hiện như sau:
 - (i) Trường hợp bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 4 của Bản Nội Quy này; trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường.
 - (ii) Trường hợp bầu thành viên Ban Quản Trị không thuộc đối tượng quy định tại mục (i) điểm (c) này thì Ban Quản Trị đề xuất người thay thế và gửi xin ý kiến của các đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ; nếu được tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao hoặc có số lượng ít hơn theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý thì người được đề xuất được công nhận là thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; trường hợp không có đủ số người đồng ý theo quy định tại

Điều này thì phải họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường của tòa nhà để bầu người thay thế theo quy định tại Khoản Điều 5 của Bản Nội Quy này.

Điều 5. Hội Nghị Nhà Chung Cư

5.1 Thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư

Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Không mâu thuẫn với các quy định của pháp luật đang được áp dụng hoặc có thể được ban hành tùy từng thời điểm.

Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định các vấn đề sau thông qua Hội nghị đầu tiên, Hội nghị thường niên, Hội nghị bất thường hoặc thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản theo cách thức quy định tại Bản Nội Quy này.

- (a) Đề cử, bầu, bổ sung, bãi miễn một hoặc một số thành viên Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư
- (b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban Quản Trị.
- (c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và việc sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
- (d) Sau khi kết thúc hợp đồng, quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Đơn vị quản lý không có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- (e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- (f) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

5.2 Hội nghị đầu tiên

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu tiên (Hội Nghị Đầu Tiên”) sẽ do Chủ Đầu Tư triệu tập và tổ chức khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi thư mời họp cho từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ theo địa chỉ đăng ký của họ. Hội nghị này chỉ được tổ chức trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày Nhà Chung Cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có ít nhất 50% Căn Hộ đã được bàn giao (không bao gồm số Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, chưa

bán). Trường hợp quá thời hạn quy định tại Điều này mà Nhà Chung Cư chưa có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao thì Hội Nghị Đầu Tiên được tổ chức sau khi có đủ 50% số Căn Hộ được bàn giao.

- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Đầu Tiên. Hội Nghị Đầu Tiên chỉ được tổ chức khi có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự, trường hợp triệu tập lần đầu không đủ 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự thì trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày họp hội nghị ghi trong thông báo mời họp, Chủ Đầu Tư đề nghị Ủy Ban Nhân Dân Phường tổ chức Hội Nghị Đầu Tiên theo quy định của pháp luật.
- (c) Tại Hội Nghị Đầu Tiên, Chủ Đầu Tư sẽ chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư. Chủ Đầu tư/ Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức. Nội dung chuẩn bị Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:
 - (i) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự hội nghị, trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp; văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư của người ủy quyền, cụ thể số m² thuộc sở hữu riêng, các nội dung ủy quyền liên quan đến hội nghị nhà chung cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
 - (ii) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - (iii) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy (nếu có);
 - (iv) Dự thảo quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, đề xuất tên gọi của Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban Quản Trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị;
 - (v) Dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các thành viên Ban quản trị;
 - (vi) Đề xuất mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, dự thảo kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, đề xuất đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư; đề xuất mô hình hoạt động của Ban Quản Trị, dự thảo quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
 - (vii) Thông báo giá dịch vụ phải trả như bể bơi, phòng tập và các dịch vụ khác (nếu có);

- (viii) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

(d) Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- (i) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
- (ii) Quy chế bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
- (iii) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
- (iv) Các nội dung quy định tại mục (vi) điểm (c) Khoản 5.2 này; riêng đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Bản Nội Quy này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
- (v) Các khoản kinh phí mà Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
- (vi) Các nội dung khác có liên quan.

(e) Ủy Ban Nhân Dân cấp Phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi Chủ Đầu Tư đã tổ chức đề họp Hội Nghị Nhà Chung Cư nhưng không có đủ số người tham dự hội nghị theo quy định tại điểm (b) Khoản 5.2 này và Chủ Đầu Tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy Ban Nhân Dân cấp Phường tổ chức hội nghị hoặc khi Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng và đã có đủ 50% số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng Chủ Đầu Tư không tổ chức hội nghị nhà chung cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị.

(f) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của Chủ Đầu Tư theo quy định tại điểm (a) Khoản 5.2 này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức.

5.3 Hội Nghị Thường Niên

- (a) Thời gian và địa điểm: Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ được tổ chức hàng năm do Ban Quản Trị triệu tập (“Hội Nghị Thường Niên”) tại địa điểm và thời gian do Ban Quản

Trị quyết định và được nêu trong Thông báo mời họp như quy định tại Điều 5.3(b) dưới đây.

- (b) Triệu tập Hội Nghị Thường Niên Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu và gửi thông báo mời dự Hội Nghị Thường Niên (“Thông Báo Mời Họp”) đến từng Căn Hộ tối thiểu 07 (bảy) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp. Thông Báo Mời Họp phải nêu rõ thời gian, địa điểm và chương trình họp, cách thức cử đại biểu. Kèm Thông Báo Mời Họp là chương trình và tài liệu liên quan đến nội dung cuộc họp. Thông Báo Mời Họp có thể gửi qua đường bưu điện, trao tay, hoặc hình thức khác mà Ban Quản Trị cho rằng thích hợp. Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.

- (c) Điều kiện và thể thức tiến hành họp:

Hội Nghị Nhà Chung Cư được coi là tiến hành hợp lệ khi có tối thiểu 30% đại diện Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao tham dự. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:

- (i) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (ii) Xem xét thông qua quyết toán kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của năm sau; Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (iii) Xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng;
- (iv) Quyết định các nội dung khác theo quy định tại điểm g khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở (nếu có).

- (d) Đối với Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định miễn nhiệm, bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới thì phải có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của cụm nhà chung cư đó tham dự.

Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 5.4 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông

qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- (e) Trong trường hợp cần thiết Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

5.4 Hội Nghị Bất Thường

- (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường (“Hội Nghị Bất Thường”) được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc do chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường;
 - (ii) Miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
 - (iii) Ban Quản Trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý Vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - (iv) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao.
- (b) Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường được quy định như sau:
 - (i) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao Nhà Chung Cư tham dự.
 - (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại mục (iv) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này thì phải có tối thiểu 75% số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường tham dự.
- (c) Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo, thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

- (d) Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại mục(i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:

- (i) Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại mục (i) điểm (b) Khoản 5.4 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị.
- (ii) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các mục(i), (ii) hoặc (iii) điểm (a) Khoản 5.4 Điều này nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường.
- (e) Trong trường hợp 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ quy định tại điểm (d) Khoản 5.4 Điều này, Ủy Ban Nhân Dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường do Ủy Ban Nhân Dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

5.5 Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư

- (a) Thành phần tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:

- (i) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Đầu Tư, đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ, đại diện Đơn vị Quản Lý vận hành đã nhận bàn giao và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.
- (ii) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư Bất Thường và Hội Nghị Nhà Chung Cư Thường Niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư) đại diện đơn vị quản lý vận hành và mời đại diện của Ủy Ban Nhân Dân cấp phường.
- (iii) Mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư chỉ được ủy quyền cho một chủ sở hữu khác trong nhà chung cư hoặc một người đang sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư đó để tham dự và thay mặt Chủ sở hữu biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

- (b) Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được quy định như sau:

- (i) Mỗi mét vuông của một Căn Hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
 - (ii) Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là Căn Hộ thì mỗi mét vuông có một phiếu biểu quyết.
- (c) Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Cư dân

6.1 Cư dân là Chủ Sở Hữu có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư.
- (b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Bản Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu Tư áp dụng chung cho Dự án và quy định của pháp luật.
- (c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản Trị cung cấp thông tin và công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.
- (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư kể cả trường hợp không tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác.
- (f) Đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với công ty quản lý vận hành.
- (g) Tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức/cá nhân có trách nhiệm thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;
- (h) Chấp hành Bản Nội Quy, quy định về việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ và chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh và trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm xuất hiện trong Nhà Chung Cư cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Đăng ký tạm vắng và tạm trú theo quy định của pháp luật Việt Nam;

Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp để sử dụng Căn Hộ đó và các tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ đó;

- (j) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy Ban Nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này; tham gia Hội Nghị nhà Chung Cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và Bản Nội Quy này;
- (k) Bồi thường thiệt hại đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu hoặc Cư dân khác bị hư hỏng do mình và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ của mình gây ra; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Sở Hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- (l) Thông báo cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý 05 ngày trước ngày sửa chữa đối với những thay đổi nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ (như sơn tường, lát sàn). Đối với những trường hợp cải tạo, sửa chữa khác cần đạt được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý. Nếu được phép, các thay đổi đó phải được thực hiện phù hợp với các bản vẽ thông số kỹ thuật và lịch biểu do Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý phê chuẩn và theo cách thức đảm bảo kiến trúc, mỹ quan và đặc tính của Căn Hộ và không gây thiệt hại cho các Căn Hộ liền kề. Cư dân phải chịu các chi phí và phí tổn phát sinh từ việc thực hiện các công việc đó.
- (m) Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị/ Ban Quản Lý/ Đơn vị thực hiện bảo trì phần diện tích sở hữu chung nhà chung cư hoặc đại diện theo ủy quyền hợp pháp của họ đưa các máy móc, thiết bị cần thiết để phục vụ công tác quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư, Khi thực hiện các công việc nêu trên, Ban quản trị/Ban Quản Lý/ Đơn vị thực hiện bảo trì phần diện tích sở hữu chung nhà chung cư hoặc những người được ủy quyền hợp lệ của họ phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu/ Cư dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu/ Cư dân và tài sản của họ trong Căn Hộ;
- (n) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- (o) Thực hiện các quy định khác của Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật có liên quan.

6.2 Cư dân là người sử dụng hợp pháp Căn Hộ có các quyền và nghĩa vụ sau:

Khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu, được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu riêng Của Chủ Sở Hữu và Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này:

- (a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu mà không trái quy định của Pháp luật, Nội quy này.
- (b) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (c) Đóng góp phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, phí bảo trì và các chi phí khác theo quy định của Bản Nội Quy, Hội Nghị Nhà Chung Cư áp dụng cho Căn Hộ nếu có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện các nghĩa vụ này;
- (d) Thực hiện quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm c, d, f, g, h, i, k, l, m, o của khoản 1 Điều này.

Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư

Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư:

- 7.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2 Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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 nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.
- 7.3 Để đảm bảo an ninh, an toàn, vệ sinh và sức khỏe cho các cư dân trong Tòa nhà, Cư dân vui lòng không chăn, thả, nuôi gia súc, thú cưng, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư 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, sử dụng chung của nhà chung cư; tự chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.6 Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong nhà chung cư:
 - (i) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
 - (ii) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về

bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

- 7.7 Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
- 7.8 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
- 7.9 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Luật Nhà Ở và pháp luật liên quan, các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 8 . Các khoản phí, mức phí đóng góp

8.1 Phí Bảo Trì

(a) Quỹ bảo trì được hình thành từ các khoản sau:

- (i) Khoản tiền 2% trên giá bán không bao gồm thuế mà các Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
Ngoài ra, số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ gửi tiền Quỹ bảo trì tại ngân hàng cũng được bao gồm trong đó.
- (ii) Khoản thu bổ sung trong trường hợp khoản phí bảo trì được thu không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Các khoản kinh phí bổ sung cụ thể sẽ được Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư đề xuất, trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập, trên nguyên tắc các khoản kinh phí bổ sung sẽ được các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận.
- (iii) Các khoản đóng góp của Cư dân trong trường hợp các công trình thuộc Phần Sở Hữu Chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư dân hoặc người được Cư dân cho phép vào Nhà Chung Cư gây ra.
- (iv) Các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Bản Nội Quy này là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép.

(b) Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư áp dụng đối với từng Căn Hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng.

(c) Các khoản đóng góp trên sẽ được gửi vào một tài khoản Tiền gửi có kỳ hạn Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư Lakeside Garden tại Ngân Hàng do Chủ Đầu Tư lập riêng biệt. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà Chủ Đầu Tư đang tạm quản lý thì Chủ Đầu Tư và Ban

LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

Quản Trị thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì: căn cứ vào số liệu quyết toán do Hai Bên thống nhất. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật về nhà ở sang cho Ban Quản Trị quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban Quản Trị và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư sang cho Ban Quản Trị được thực hiện Điều 36 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ Bảo Trì.

- (d) Các hạng mục của Nhà Chung Cư được sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung để bảo trì:
- (i) Bảo trì các hạng mục và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Luật Nhà Ở.
 - (ii) Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho Nhà Chung Cư.
 - (iii) Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với Nhà Chung Cư; các công trình công cộng quy định của Luật Nhà Ở.
 - (iv) Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư;
 - (v) Các hạng mục khác của Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- (e) Sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư:
- (i) Ban Quản Trị chỉ được sử dụng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư vào việc bảo trì các hạng mục quy định tại điểm (d) Khoản 8.1 này; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng lại.
 - (ii) Ban Quản Trị phải thông báo công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về

các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư phải theo đúng quy định của Bản Nội Quy này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.

(iii) Tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư có trách nhiệm chuyển tiền vào tài khoản của bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của Ban Quản Trị. Hồ sơ đề nghị chuyển tiền bao gồm các giấy tờ sau đây:

- Văn bản đề nghị của Ban Quản Trị, trong đó nêu rõ lý do đề nghị chuyển tiền và số tiền cần chuyển cho bên thực hiện bảo trì;
- Biên bản cuộc họp Ban Quản Trị về nội dung rút kinh phí bảo trì;
- Kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua, trừ trường hợp bảo trì đột xuất;
- Hợp đồng bảo trì ký với cá nhân, đơn vị có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật.

(iv) Trường hợp thực hiện công việc bảo trì có giá trị hợp đồng nhỏ trong mức mà Hội Nghị Nhà Chung Cư cho phép được rút tiền mặt ghi trong quy chế thu, chi của Ban Quản Trị thì sau khi nhận được hồ sơ đề nghị quy định tại mục (ii) điểm (e) Khoản 9.1 Điều này, tổ chức tín dụng thực hiện thủ tục rút tiền mặt để Ban Quản Trị thanh toán trực tiếp cho bên thực hiện bảo trì.

(v) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì đột xuất mà được phép chi theo quy chế thu, chi tài chính thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị chuyển tiền kèm theo biên bản họp Ban Quản Trị về nội dung rút tiền và hợp đồng bảo trì đã ký gửi tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì: căn cứ vào hồ sơ, tổ chức tín dụng có trách nhiệm chuyển tiền cho bên thực hiện bảo trì trong thời hạn 03 Ngày Làm Việc; việc chuyển trên qua tài khoản hoặc thanh toán bằng tiền mặt được thực hiện theo quy định tại mục (iii) và (iv) điểm (e) Khoản 8.1 Điều này.

(vi) Đối với việc rút kinh phí để bảo trì Phần Sở Hữu Chung quy định tại mục (vi) này được thực hiện theo quy định tại mục (iii), (iv) và (v) Khoản 8.1 này.

8.2 Chi phí cho việc sử dụng các tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư sẽ theo các quyết định của Chủ Đầu Tư được đưa ra vào từng thời điểm.

8.3 Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại của Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu sẽ do Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm chi trả. Trong trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ Sở Hữu thì người đang sử dụng thực tế Căn Hộ có trách nhiệm chi trả.

Việc bảo trì Phần Sở Hữu riêng Của Chủ Sở Hữu được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì công trình xây dựng.

8.4 Phí Quản Lý

(a) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị, chi phí phải thanh toán cho Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý, chi phí vận hành Văn phòng quản lý (Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý), và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác, bao gồm:

1. Bảo vệ;
2. Vệ sinh khu vực công cộng;
3. Vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư;
4. Diệt côn trùng;
5. Vận chuyển rác thải;
6. Vận chuyển rác thải nguy hại;
7. Chăm sóc cây xanh;
8. Vật dụng nhà vệ sinh công cộng;
9. Chi phí tiêu thụ năng lượng cho Phần Sở Hữu Chung;
10. Xử lý nước hồ bơi;
11. Thử nước sinh hoạt;
12. Phí xử lý nước thải;
13. Phí cấp nước tưới cây, vệ sinh;
14. Phí bảo trì đèn chiếu sáng công cộng;
15. Phí bảo trì thang máy, thiết bị;
16. Phí mua bảo hiểm phòng chống cháy nổ;
17. Chi phí khác.

(b) Phí Quản Lý hàng tháng cho năm đầu tiên sau khi Nhà Chung Cư được đưa vào vận hành sẽ được xác định phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết giữa Chủ Đầu Tư Bên Bán và Chủ Sở Hữu. Cụ thể, Phí quản lý hàng tháng : phí quản lý khu căn hộ: đồng/m²/tháng, phí quản lý khu thương mại, dịch vụ, văn phòng : đồng/m²/tháng (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

(c) Chủ Sở Hữu hoặc Người sử dụng Nhà chung cư tùy theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung

Cư. Phí Quản Lý được tính trên cơ sở diện tích thông thủy bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.

- (d) Phí Quản Lý hàng tháng có thể được điều chỉnh theo đề xuất của Ban Quản Trị cho phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư, căn cứ mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và quy định của pháp luật, sau khi tính toán, cân đối thu chi và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận. Việc áp dụng mức phí điều chỉnh sẽ phải được thông báo bằng văn bản đến các Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư 01 (một) tháng trước khi áp dụng.
- (e) Mức Phí Quản Lý này sẽ không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung, chi phí trông giữ xe, các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

Chủ sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý của tháng này từ ngày mùng 10 đến ngày 20 tháng trước đó. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý có quyền:

- (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất quá hạn áp dụng đối với khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng chi định tại thời điểm thanh toán và tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
- (ii) Ngưng hoặc đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích và Dịch vụ Quản Lý cho đến khi Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn. Trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ này, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư trước ít nhất ba (03) ngày. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định để khôi phục lại dịch vụ.
- (f) Nếu tổng số tiền thu được từ Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền quản lý vận hành đã thực chi cho năm đó, thì khoản chênh lệch này sẽ được chuyển vào quỹ Quản Lý vận hành năm sau để sử dụng trong tương lai.

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

- (a) Chủ Sở Hữu/người sử dụng Căn Hộ hợp pháp khác, theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ do mình sở hữu/ sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản Lý nếu

được các đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản Lý.

- (b) Về chi phí gửi xe: các loại động cơ 4 bánh: đồng/xe, động cơ 2 bánh : đồng/xe (Đã bao gồm thuế GTGT).
- (c) Chủ sở hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư sẽ đóng phí giữ xe của tháng này vào ngày mùng 10 đến ngày 20 của tháng trước đó, theo mức phí do Công Ty Quản Lý/ Ban Quản Lý tùy từng thời điểm và tuân theo quy định của chính quyền địa phương.
- (d) Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị phải gánh chịu để khắc phục những vi phạm do Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà chung cư hoặc những người có liên quan của họ gây ra.

Điều 9. Quy định đối với người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 9.1 Người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 9.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 9.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại;
Người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản Nội Quy này;
- 9.4 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định.

Điều 10. Quy định về ra, vào Căn Hộ

- 10.1 Bằng việc gửi thông báo trước và hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì có thể vào bất cứ thời điểm nào) Ban Quản Trị / Ban Quản Lý có quyền vào kiểm tra các thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Căn Hộ, Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng nhà Chung cư sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý ra vào Căn Hộ để:
 - (a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị của Căn Hộ thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư và kể cả Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (nếu thấy cần thiết);

- (b) Nếu khi kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng cách), dịch chuyển thiết bị cấm di rời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Ban Quản Trị Ban Quản Lý, Ban Quản Lý sẽ gửi hay để lại văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Cư dân phải khắc phục, sửa chữa, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Cư dân không đáp ứng yêu cầu của Ban quản trị/ Ban Quản Lý trong vòng ba (03) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Ban quản trị/ Ban Quản Lý sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di rời đó và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả.
- (c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công trình phụ trợ thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư;
- (d) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất cứ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc các công trình tiện ích chung chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Căn Hộ.
- (e) Trong trường hợp khẩn cấp, có thể sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu tại Căn Hộ nói riêng và của Nhà Chung Cư nói chung.

10.2 Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý khi ra vào Căn Hộ 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/Người sử dụng nhà Chung cư 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 và bất khả kháng). Trường hợp gây thiệt hại về tài sản cho Chủ Sở Hữu thì phải bồi thường.

Điều 11. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 11.1** Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát;
- 11.2** Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 11.3** Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư. Tuân thủ các quy định khác theo Bản Nội Quy này và quy định pháp luật.
- 11.4** Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

Điều 12. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi hay lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 12.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.
- 12.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 12.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành, Nội quy này nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 12.4 Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư thì Ban Quản Lý khu vực này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 12.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

Điều 13. Bảo hiểm Căn hộ và Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ mua và duy trì các bảo hiểm sau đây bao gồm:

- 13.1 Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân/ thiệt mạng, bao gồm cả thiệt hại về tài sản của bên thứ ba và/hoặc Chủ Sở Hữu (“Bảo hiểm trách nhiệm công cộng”).
- 13.2 Bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản (“Bảo hiểm rủi ro”) và bảo hiểm cháy nổ cho Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu.
- 13.3 Ban Quản Trị thay mặt cho các Chủ Sở Hữu mua bảo hiểm mọi rủi ro, Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung và yêu cầu các Chủ Sở Hữu thanh toán lại phí bảo hiểm này tương ứng với phần tỷ lệ Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu. Phí bảo hiểm này sẽ được Ban Quản Trị / Ban Quản Lý tính trong chi Phí Quản Lý hàng tháng.

13.4 Các loại bảo hiểm khác liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Nơi để xe

14.1 Nơi để xe

- (a) Khu vực để ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu tư, Chủ Đầu tư ưu tiên cho chủ sở hữu để xe ô tô có thu phí trước, sau đó mới tính đến chỗ để xe cho các đối tượng không phải là Chủ sở hữu /Người sử dụng nhà Chung cư.

Người gửi xe có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định của bản nội quy này.

- Đối với bãi để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc; chỉ có những xe có thẻ để xe riêng do Ban Quản Lý cấp mới được phép ra vào tầng hầm để xe dành cho Nhà Chung Cư. Cư dân cũng cần trình/cho xem thẻ để xe trong khi đang để xe hoặc khi được yêu cầu bởi nhân viên trông giữ xe của Ban Quản Lý.
- Khi ra vào khu vực để xe dành cho Nhà Chung Cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo tốc độ trong khu vực để xe không vượt quá 5km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn.
- Các xe phải để đúng nơi quy định. Không để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của các công trình tiện ích chung mà không được quy định làm nơi để xe.
- Nghiêm chỉnh chấp hành nội quy, quy định trong bãi để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
- Có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Ban Quản Lý về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi.
- Cư dân phải đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định.
- Ban Quản Lý có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng Hầm để xe nếu: (i) thẻ để xe không hợp lệ hoặc thẻ xe không rõ ràng, hoặc (ii) các xe đó tải quá nhiều hoặc bị cháy dầu hoặc có nguy cơ mất an toàn, hoặc (iii) người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.

- (b) Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong bãi để xe hoặc trong bất kỳ nơi nào của Nhà Chung Cư.

- (c) Phải tuân thủ các hướng dẫn của Chủ Đầu Tư và các nhân viên, các quy định và thông báo được chỉ dẫn trong việc sử dụng bãi để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.
 - (d) Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe.
 - (e) Trong trường hợp chuyển quyền sở hữu hoặc cho thuê Căn Hộ, Chủ Sở Hữu phải trả lại thẻ để xe.
 - (f) Về các vấn đề phát sinh trong bãi đỗ xe, thì các bên liên quan sẽ giải quyết với nhau. Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý sẽ giải quyết một cách thiện ý sau khi thảo luận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cung cấp thông tin liên quan đến vấn đề.
 - (g) Không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe.
 - (h) Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị tại từng thời điểm có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định về việc quản lý khu vực để xe này, và thông qua biểu quyết cư dân tại Hội nghị nhà chung cư gần nhất. Trong trường hợp này sẽ thông báo cho các Cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó. Các thay đổi về mức phí sẽ phải thực hiện phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
- 14.2 Nơi để các loại xe khác (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh) và phí gửi xe.**
- (a) Mỗi Chủ Sở Hữu/ Người sử dụng Nhà Chung Cư được sử dụng chỗ để xe máy trong khu vực để xe của Nhà Chung Cư. Khu vực để xe cho xe đạp, xe cho người tàn tật, xe máy, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh cho các Cư dân sẽ theo quy định tại bản vẽ mặt bằng khu vực để xe và trả phí gửi xe theo mức phí do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định vào từng thời điểm phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.
 - (b) Cư dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định tại Bản Nội Quy này.

Điều 15. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 15.1** Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư để xử lý.
- 15.2** Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 16. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 16.1** Ban quản trị/Ban Quản Lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

Điều 17. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháy chữa cháy:

- 17.1 Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt: bảo động các điều kiện an toàn về phòng cháy.
- 17.2 Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phục kịp thời.
- 17.3 Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy.
- 17.4 Không được kinh doanh hay tàng trữ vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
- 17.5 Thực hiện các hành vi, công việc cần thiết khác để đảm bảo an toàn và phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư.

Điều 18. Trách nhiệm chung của tất cả Cư dân trong Nhà Chung Cư

- 18.1 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn mà Ban Quản Trị, Ban Quản Lý đưa ra có liên quan đến:
 - (a) Việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy này: và
 - (b) Việc quản lý, điều hành và sử dụng Nhà Chung Cư, các Căn Hộ, các công trình tiện ích chung và mọi vấn đề liên quan.
- 18.2 Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Bản 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 gây ra cho các Căn Hộ khác và/hoặc chủ thể bị thiệt hại khác.
- 18.3 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 Ban Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Ban Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ hằng năm của Nhà Chung Cư.
- 18.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng các Cư dân của các Căn Hộ khác. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến các Cư dân của các Căn Hộ khác.

- 18.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện các quy định của pháp luật Việt Nam bao gồm bởi các quy định về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh, vệ sinh môi trường.
- 18.6 Thông báo ngay cho Ban quản trị/ Ban Quản Lý về bất kỳ vi phạm nào đối với Bản Nội Quy của bất kỳ Cư dân hay bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Cư dân và các công trình tiện ích chung hoặc có hành vi ảnh hưởng đến sự an toàn, an ninh trật tự, sức khỏe, vệ sinh môi trường của các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư mà mình biết hay phát hiện được.
- 18.7 Cung cấp một chìa khóa, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý 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, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý. 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 Căn Hộ nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản Trị /Ban Quản Lý sẽ liên hệ với Chủ Sở Hữu 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. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản Trị/Ban Quản Lý để cập nhật.
- 18.8 Đăng ký với Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết,. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay với Ban Quản Trị/Ban Quản Lý để cập nhật.
- 18.9 Tự trang trải các chi phí về thiết kế và bày trí Căn Hộ và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (bao gồm các hệ thống điện, điều hòa không khí, vệ sinh v.v.) hay các vật liệu bên trong Căn Hộ sau khi được Ban Quản Trị/ Ban Quản lý phê duyệt bằng văn bản (trong trường hợp cần thiết vì có ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác).
- 18.10 Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ Đầu Tư hoặc đại diện của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Ban Quản Lý trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà Chung Cư, các hoạt động mang tính chất xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý nhà nước 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, toàn bộ Cư dân có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

Điều 19. Xử lý các hành vi vi phạm

- 19.1 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử



LAKESIDE GARDEN HẢI PHÒNG – AURORA VIỆT NAM

dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

- 19.2 Các cá nhân, tổ chức liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 20. Điều khoản thi hành

20.1 Giải quyết tranh chấp

- (a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.
- (b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng các công trình tiện ích chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết theo phương thức hòa giải, thương lượng. Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Ban Quản Lý có trách nhiệm phổ biến Bản Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các Cư dân biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

- 20.2 Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, bất kỳ việc sửa đổi và bổ sung Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản và được hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp bán nhà)*