

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Và

ÔNG (BÀ):

CĂN HỘ SỐ: TÀNG:

DỰ ÁN: TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ ALACARTE HẠ LONG

Năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Quyết định số 2058/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v Chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư tại dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long,

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2025, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, các bên dưới đây gồm :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 0104079036
- Người đại diện : Ông **Đỗ Việt Thanh** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số: 12/UQ-TGD của Tổng Giám đốc ngày 01 tháng 12 năm 2020.
Căn cước công dân số: 033083000595 cấp ngày 08/11/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH)
- Địa chỉ : Tầng 1 tòa nhà NO2-T1 khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ : 024.3793.25.25 Fax: 024.3793.26.26
- Số tài khoản : 112002766789
- Tại Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Mã số thuế : 0104079036

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

- Ông/Bà :
- Thẻ căn cước công dân/ chứng minh nhân dân/ hộ chiếu số: ngày cấp: nơi cấp:
- Nơi đăng ký cư trú :

- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :
- Email :

(Bên Bán và Bên Mua dưới đây sẽ được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên").

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng (kể cả các phụ lục của Hợp Đồng), các từ và cụm từ dưới đây sẽ 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, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng 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 từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng; “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.

2. “Nhà Chung Cư” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco làm Chủ Đầu Tư, bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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 do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

4. “Giá Bán Căn Hộ” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

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

8. “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên 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 thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán 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 ở.

10. “Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của 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, được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

11. “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

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

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

14. “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng 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. “Tòa Nhà” hoặc “Tòa nhà ALC Hạ Long” hoặc “Nhà Chung Cư” được hiểu là Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco làm Chủ Đầu Tư bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà.

18. “Chủ Đầu Tư” là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

19. “Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà” là khoản phí mà Các Bên phải trả theo quy định cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

20. “Bên Thứ Ba” là các thể nhân hoặc pháp nhân khác ngoài Hai Bên.

21. “Khu Thương Mại, Dịch Vụ” là các khu vực, diện tích được thiết kế và sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại của Tòa Nhà.

22. “Khu A” là khu bao gồm 411 căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 và các khu vực chức năng khác có liên quan được quy định tại Phụ lục 03.

23. “Khu B” là khu bao gồm 521 căn hộ ký hiệu từ B-01 đến B-16 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 và các khu vực chức năng khác có liên quan được quy định tại Phụ lục 03.

24. “Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ” là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua và được soạn thảo theo mẫu do Bên Bán ban hành.

25. "Sự Kiện Bất Khả Kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng.

26. “Bảo Hành Căn Hộ” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng 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 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

27. “Hội Nghị Tòa Nhà” là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng trong Tòa Nhà nếu chủ sở hữu không tham dự.

28. “Ban Quản Trị” là tổ chức do Hội Nghị Tòa Nhà bầu ra, bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ và đại diện Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số:

Tại tầng: thuộc Khu B Dự án Toà nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **m²** (Bằng chữ: mét vuông). Diện tích này được xác định theo phương pháp tính thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Bản vẽ mặt bằng, vị trí và diện tích Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 01 Hợp Đồng.

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 1% (một 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 1% (một 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.

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 Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 Hợp Đồng (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **m²**, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng.

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở hoặc sử dụng vào các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật.

e) Năm hoàn thành xây dựng: 2023.

f) Mức độ hoàn thiện Căn Hộ: Hoàn thiện theo danh mục vật liệu xây dựng, thiết bị bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 02 Hợp Đồng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này;

a) Thửa đất số: 87

b) Tờ bản đồ số: 01 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 5.125 m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

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: Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 051614, số vào sổ cấp GCN: CT08802 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/05/2018;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số: 224/QPXD-SXD ngày 26/8/2020 của Sở xây dựng – UBND Tỉnh Quảng Ninh;

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số: 512/QĐ-UBND ngày 14/2/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Các thông tin, giấy tờ khác:

+ Văn bản số 376/HĐXD – QLDA ngày 06/7/2018 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;

+ Văn bản số 155/HĐXD –QLDA ngày 20/3/2020 của Cục QL hoạt động xây dựng – Bộ Xây Dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;

+ Thông báo số 10/GĐ-GĐ1/HT ngày 31/01/2023 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Bộ Xây dựng.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Đã hoàn thiện;

5. Văn bản số: 465/SXD-QLN&TTBĐS ngày 07/12/2020 của Sở xây dựng Tỉnh Quảng Ninh “V/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 932 căn hộ chung cư tại dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, P.Hùng Thắng, TP Hạ Long”;

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng: Theo quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với Tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

$$\text{VND/m}^2 \text{ (x) m}^2 = \text{VND}$$

Giá bán căn hộ đã làm tròn: VND

(Bằng chữ:).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng) là: **4.986.800.000 VND** (Bằng chữ: *Bốn tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm ngàn đồng chẵn*)

- Thuế giá trị gia tăng: VND; 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 Tòa nhà bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **90.669.091 VND** (Bằng chữ: *Chín mươi triệu, sáu trăm sáu mươi chín ngàn, chín mươi một đồng chẵn*)

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) khoản 1 nêu trên 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 bao gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho 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 Tòa nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.

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

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

Trong trường hợp thanh toán thông qua ngân hàng, Bên Mua chuyển khoản vào Tài khoản của Bên Bán:

- Người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO
- Tài khoản số : 112002766789
- Mở tại : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt ... mua Căn Hộ số..... tại tòa nhà ALC Hạ Long.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền do Bên Mua nộp đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

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%):

- Thanh toán đợt 1: Khi ký Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 30% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền (số tiền này đã bao gồm số tiền mà Bên Mua đã đặt cọc cho Bên Bán): VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 2: Tháng .../2025, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 20% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 3: Tháng .../2025, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 20% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 4: Tháng .../2025, khi Bên Bán thông báo về việc bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền: VND (Bằng chữ:);

- Thanh toán đợt 5: Khi Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán nốt cho Bên Bán 5% Giá Bán Căn Hộ, tương đương với số tiền là: (Bằng chữ:).

- Tối thiểu 07 (bảy) ngày trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận nêu tại khoản này (trừ đợt 1), Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức trao trực tiếp, email, chuyển bưu điện....) cho Bên Mua số tiền và thời hạn phải thanh toán.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì - vào tài khoản cụ thể như sau:

- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
- Tài khoản số : 4481 0000 558973
- Mở tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Nội dung nộp tiền : Nộp tiền KPBT cho Căn Hộ số: ... tại tòa nhà ALC Hạ Long.
- Kỳ hạn tiền gửi : Theo đúng quy định tại Khoản 6, Điều 1, Nghị định số 30/2021/NĐCP.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ đã nêu tại Điều 2 Hợp Đồng 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.

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) Hoàn thành sàn bê tông, cốt thép tầng 2: tháng 12 năm 2020;
- b) Cất nóc Tòa nhà: Tháng 12 năm 2021;
- c) Tòa Nhà đủ điều kiện nghiệm thu và đưa vào sử dụng: Tháng 01 năm 2023.

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 Tòa Nhà 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 Tòa Nhà 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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 Hợp Đồng;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;

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;

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 từ Bên Mua hoặc bên thừa kế, nhận tặng, cho Căn Hộ từ Bên Mua hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn Hộ) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và ản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng;

h) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, khai thác, kinh doanh đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng;

j) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

k) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ những giấy tờ liên quan, cần thiết để làm các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua trực tiếp làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận);

l) Các nội dung: thiết kế, bản vẽ, màu sắc, vật liệu, các lớp hoàn thiện, thiết bị, đồ đạc cố định và các thông số liên quan đến Căn Hộ và Tòa Nhà (kể cả các bản vẽ kiến trúc, kết cấu, cảnh quan, cao độ, cơ điện và các bản vẽ khác) và bất kỳ bản vẽ tổng mặt bằng nào được dùng để minh họa trong các tài liệu bán hàng, mô hình mẫu hoặc tài liệu khác đều chỉ có tính chất hướng dẫn. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi hoặc thay thế bất kỳ nội dung nào nói trên bằng nội dung khác có tiêu chuẩn tương đương hoặc cao hơn mà không cần phải thông báo cho Bên Mua;

m) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

b) Xây dựng Tòa Nhà 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 Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;

e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng;

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

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

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

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) 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 cho Bên Mua;

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

j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

l) 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 Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra công trình;

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) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng;

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 cùng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng theo đúng quy định tại Hợp Đồng;

b) Được sử dụng chỗ để xe (xe máy, xe đạp) trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà, Bên Mua có trách nhiệm ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và thanh toán phí trông giữ xe, phí dịch vụ tương ứng theo quy định;

c)

d) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng);

e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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;

f) Được nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: Giá trị Quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng), kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung, giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;

g) 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;

h) 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 các điểm b), điểm c) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. 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;

i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản trị Tòa nhà nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Tòa nhà theo quy định của pháp luật;

j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ 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 Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng;

l) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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 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 Tòa Nhà và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà;

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

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

g) Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà 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 Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;

j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở và các mục đích khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng;

n) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

o) 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 Phần Sở Hữu Chung;

p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được nêu trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

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

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

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, 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 đưa vào sử dụng

1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

a) Khi Bên Mua đã hoàn thành đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

b) Tòa Nhà đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua hoàn thành việc thanh toán 95% Giá Bán Căn Hộ theo Thông báo của Bên Bán cùng 2% Kinh Phí Bảo Trì.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e) khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng.

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 quy định tại Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế 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 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng) 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.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan 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 Tòa Nhà 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 mua khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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.

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

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp 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 và pháp luật trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng 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 cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) 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;

b) 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;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tiếp tục thực hiện, tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán (hoặc bên do Bên Bán chỉ định) và Bên Mua trong Hợp Đồng và các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn Hộ.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà kèm theo Hợp Đồng.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, việc sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với

Căn Hộ (chi tiết tại Phụ lục 02 và Phụ lục 03 Hợp Đồng), có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà 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 được quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng.

3. Các diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà là toàn bộ các diện tích, thiết bị, vật tư của Tòa Nhà không thuộc các nội dung đã quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng).

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng).

5. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung

a) Việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung được quy định cụ thể đối với diện tích không gian chức năng để đảm bảo hài hoà, phù hợp về mục đích sử dụng cho các khối căn hộ và khối thương mại dịch vụ (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng);

b) Việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại khoản 3 Điều này phải tuân thủ theo các quy định trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà.

6. Hai bên nhất trí thỏa thuận Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà như sau:

a) Bên Mua được miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà đến ngày 31/01/2033;

b) Hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà 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 Tòa Nhà.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà có quy định về giá quản lý vận hành Tòa Nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

d) Các loại phí khác:

- Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô: Thanh toán theo quy định của Bên Bán;

- Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà: Thanh toán theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và xử lý vi phạm Hợp Đồng

Hai Bên thống nhất trách nhiệm và hình thức xử lý vi phạm Hợp Đồng như sau:

1. Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo tiến độ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

a) Nếu quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền do chậm trả với lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.

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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản sau:

- (i) Tiền chậm trả cho Bên Bán theo quy định tại điểm a khoản này;
- (ii) Chi phí quà tặng, voucher, phần thưởng dành cho Bên Mua;
- (iii) Chi phí hỗ trợ lãi vay mua Căn Hộ cho Bên Mua (nếu có);
- (iv) Khoản chi phí môi giới bán Căn Hộ và thưởng nhân viên kinh doanh (nếu có);
- (v) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng: 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii), (iv) và (v) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

2. Trường hợp Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày cuối cùng Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ (để làm rõ: ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua;) theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng, mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân

kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán được tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán Bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền:

- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a) khoản này; hoặc

- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng. Kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, tiền lãi theo quy định tại điểm a) khoản này và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

3. Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều 12, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như đã nêu tại đề xuất của Bên Bán và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ (như đã nêu tại điểm a, khoản 2 Điều 12) cho đến ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng và nằm trong thông báo nhận Căn Hộ của Bên Bán. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

4. Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày 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 mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán căn hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản được quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc trường hợp bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

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

c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng tới công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Bên Mua cam kết:

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

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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 là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các 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 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 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

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

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

d) Do bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;

b) Do quyết định của bất kì tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;

d) Các trường hợp khác do Pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện 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 cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng (nếu có) đồng thời thực hiện mọi công việc trong khả năng của mình để hạn chế thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra. 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 đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

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.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng 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 Bán quyết định thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Bên Mua quyết định thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;

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 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm hợp đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b) và điểm c) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

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: Tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

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

3. Bên nhận thông báo là:

Bên Bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.37932525

Email: alchalong@tasecoland.vn

Bên Mua: Ông (Bà):

Địa chỉ:

Điện thoại:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

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

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 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 nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, khi có các văn bản được ban hành bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Bên Bán liên quan và ảnh hưởng đến Tòa Nhà (và tới Căn Hộ) thì các văn bản này sẽ được cập nhật tới Các Bên. Khi đó, Các Bên có thể ký các Phụ lục để thay thế và/hoặc bổ sung cho Hợp Đồng phù hợp với nội dung của các văn bản phát sinh này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng được soạn thảo, áp dụng, giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi quy định của Pháp luật Việt Nam.

2. Trong thời hạn Hợp Đồng, Các Bên sẽ nỗ lực tối đa, ngay lập tức tiến hành thương lượng để giải quyết bất kỳ tranh chấp hoặc khác biệt quan điểm nào có thể phát

sinh giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào trong Hợp Đồng theo nguyên tắc Hai Bên cùng có lợi.

3. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, Các Bên không thể tự giải quyết được được, tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này. Các Bên thỏa thuận rằng tổ tụng trọng tài sẽ được tiến hành theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 37 của Quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng gồm 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
4. Các phụ lục kèm theo Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01

BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

I. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Căn Hộ số :
2. Tầng số :
3. Diện tích Căn Hộ : m²
4. Tại Dự án : Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

II. VỊ TRÍ CĂN HỘ

III. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 02
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG BÊN TRONG VÀ
BÊN NGOÀI CĂN HỘ DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH
VỤ VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ ALACARTE HẠ LONG
(Kèm theo Hợp đồng mua bán số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

Ghi chú: Để phù hợp với thiết kế và hoàn thiện các chức năng của Tòa Nhà được tốt hơn, phù hợp với tình hình vật tư thiết bị tại thời điểm hoàn thiện, Bên Bán có quyền được thay đổi các chủng loại vật tư thiết bị trên cơ sở chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

PHỤ LỤC 03

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ, VẬT TƯ THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG.

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

1. Các hạng mục Công trình, diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

- a) Bậc lên xuống, đường dốc cho người tàn tật, sảnh thang máy và các lối vào tại tầng 1, sảnh chờ tầng 1, khu vệ sinh tầng 1;
- a) Hệ thống vỉa hè, sân vườn cảnh quan trong phần diện tích khu đất xây dựng Tòa Nhà;
- b) Hành lang, sảnh thang máy, cầu thang bộ thoát hiểm các tầng của Tòa Nhà;
- c) Tầng tum, tầng mái của Tòa Nhà, các không gian kỹ thuật Tầng 39;
- d) Hệ thống kết cấu chịu lực dùng chung trong Tòa Nhà gồm khung, cột, mái, tường chịu lực, tường bao quanh Tòa Nhà và sàn, mái, tường bao, tường ngăn chia Căn Hộ;
- e) Khu vực gom rác tại các tầng, các phòng kỹ thuật tại các tầng;
- f) Cầu thang bộ, thang máy, sảnh thang máy, diện tích đỗ xe máy, hành lang giao thông cho các loại xe, bể nước, trạm xử lý nước thải, các phòng kỹ thuật và khu vực kỹ thuật của tầng hầm;
- g) Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng lánh nạn.

(Chi tiết diện tích chung, riêng từng tầng quy định tại mục 3 phụ lục này)

1. Các hệ thống, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

1.1. Hệ thống điện và thiết bị.

- a) Trạm biến áp Tòa Nhà;
- a) Máy phát điện dự phòng;
- b) Hệ thống thang máy dùng cho Tòa Nhà gồm: Thang máy chở khách (P1-P12); thang máy PCCC; thang máy dịch vụ (S1), thang máy rác.
- c) Hệ thống tủ điện, busway, thang, máng cáp, cáp điện, hệ thống điện chiếu sáng, ổ cắm, cầu dao, attomat... thuộc khu vực diện tích Phần Sở Hữu Chung.

1.2. Hệ thống cung cấp và thoát nước

- a) Hệ thống cung cấp nước dùng cho mục đích sinh hoạt;
- a) Hệ thống thoát nước mưa;
- b) Hệ thống công thoát nước thải;
- c) Trạm xử lý nước thải;
- d) Bể chứa nước sinh hoạt.
- e) Thiết bị máy bơm nước, hệ thống điều khiển bơm, bể chứa nước.

1.3. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy và thoát nạn.

a) Hệ thống báo cháy tại hành lang và các khu vực công cộng khác;

a) Máy bơm nước cứu hỏa;

b) Hệ thống chữa cháy đặt tại các tầng;

c) Cầu thang bộ và cầu thang thoát hiểm;

d) Bể chứa nước cứu hỏa.

1.4. Hệ thống thông gió, điều hoà không khí.

a) Hệ thống thông gió cho các khu vực thuộc diện tích Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà.

a) Hệ thống tăng áp, hút khói cho Toà Nhà.

b) Hệ thống điều hoà không khí cho các không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà.

1.5. Hệ thống chống sét và tiếp địa.

1.6. Hệ thống điện thoại, mạng lan, loa công cộng, Camera an ninh và quan sát (không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư lắp đặt).

1.7. Hệ thống thu gom rác.

(Chi tiết diện tích chung, riêng từng tầng quy định tại mục 3 Phụ lục này)

1. Sở hữu chung, riêng và đối tượng được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

Nội dung	Sở hữu riêng Bên Mua	Sở hữu riêng Bên Bán hoặc Chủ sở hữu khu TMVP	Sở hữu chung	Đối tượng được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư		
				Khu Căn Hộ (Tầng 4÷38)	Khu TMDV (Tầng 1÷3, 39÷41)	Cả hai khu
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Tầng hầm B2	Không	- Diện tích đỗ xe ô tô. - Phòng sửa chữa. - Hệ thống đỗ xe cơ khí (nếu có). - Sảnh thang máy nhanh P13-P14. - Thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của Khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.	- Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng hầm B1	Không	- Diện tích đỗ xe ô tô. - Hệ thống đỗ xe cơ khí (nếu có) - Phòng sửa chữa. - Khu nhập hàng. - Các phòng kho - Phòng an ninh. - Cụm thang bếp (thang tời, thang máy chở hàng).	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của khu A. - Sảnh thang	- Phòng tách mỡ. - Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

		- Sảnh thang máy nhanh P13-P14. - Thang máy nhanh P13-P14.		máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.		
Tầng 1	Không	- Nhà hàng Khu A. - Café Khu B. - Cửa hàng tiện ích. - Quán kem. - Các phòng kho. - Cụm thang bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thang máy nhanh P13-P14. - Thang cuốn kết nối Tầng 1, 2.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của Khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.	- Khu vực Sảnh thang nhanh và Lễ tân (S1). - Sân trước quán kem (S2). - Sân trước Nhà hàng (S3). - Khu vực đỗ xe ngoài nhà (S4, S5). - Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 2	Không	- Sảnh đợi ngoài trời. - Sảnh và khu Lễ tân. - Bar, nhà hàng và bếp. - Khu vệ sinh. - Khu bể bơi + Locker. - Khu gym. - Văn phòng. - Massage. - Cụm thang thuộc khu bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thanh máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A và B. - Hành lang Khu A và B. - Sân ngoài trời (S6). - Sân kỹ thuật bể bơi Cốt +5.000.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

Tầng 3	Không	- Phòng hội nghị. - Các phòng họp. - Sảnh chờ phòng hội nghị. - Khu bếp, soạn. - Cụm thang thuộc khu bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thanh máy nhanh P13-P14	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1, hành lang khu A thuộc đối tượng sử dụng của khu A.	Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 4 - 38	Diện tích sử dụng Căn Hộ.	-Thang máy nhanh P13-P14	- Diện tích còn lại (trừ các căn hộ của các chủ sở hữu khác). - Toàn bộ thiết bị vật tư.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1, hành lang khu A thuộc đối tượng sử dụng của khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, hành lang khu B thuộc đối tượng sử dụng của khu B.	Không	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

Tầng 39	Không	- Các phòng locker. - Các phòng nhân viên. - Các phòng kho. - Thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A, B. - Hành lang. - Phòng tách mỡ. - Các phòng kỹ thuật bể bơi. - Phòng kỹ thuật.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 40	Không	- Bar. - Nhà hàng + Bếp. - Khu Bể bơi vô cực. - Khu Bể bơi trẻ em +Jacuzzi. - Khu vệ sinh. - Phòng kho. - Thang máy nhanh P13-P14. - Sảnh thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A, B. - Hành lang. - Trục phòng cháy. - Diện tích bao quanh khu Bể bơi vô cực. - Diện tích bao quanh khu bể bơi trẻ em và Jacuzzi.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 41	Không	- Bar. - Nhà hàng + Bếp. - Các khu vệ sinh. - Thang máy nhanh P13-P14. - Sảnh thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư.	Không	- Sảnh thang máy B. - Hành lang. - Trục phòng cháy.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng Tum và Mái	Không	Không	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư.	Không	Không	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư.

PHỤ LỤC 04

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

“**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” hoặc “**Nội Quy**” được áp dụng cho Tòa Nhà bao gồm các điều khoản sau đây:

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

a) Các chủ sở hữu trong Tòa Nhà phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo Bản nội quy này.

b) Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. Đối với khu vực dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

c) Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký tạm trú với cơ quan công an cấp phường sở tại và xuất trình đăng ký tạm trú tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ.

d) Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản nội quy này.

e) 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 Tòa Nhà quy định thêm cho phù hợp với từng thời điểm.

Điều 2. Các điều kiện và hạn chế

Chủ sở hữu Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ và Chủ Đầu Tư đồng ý rằng Căn Hộ sẽ được duy trì và hoạt động với chất lượng tốt nhất. Để thành lập và duy trì được Căn Hộ như vậy, Các Bên đồng ý tuân thủ hoàn toàn các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Căn Hộ, và bất kỳ sửa đổi nào theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi chuyển nhượng quyền sở hữu đối với Căn Hộ. Người mua, người nhận chuyển nhượng nào sau đó hoặc những người khác được cho, tặng quyền lợi trong Căn Hộ đều phải tuân thủ mọi quy định của Nội Quy này như một phần bắt buộc.

1. Các hạn chế về việc sử dụng Căn Hộ:

a) Căn Hộ chỉ dùng để ở hoặc sử dụng vào các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật.

b) Các hoạt động thương mại hoặc công nghiệp dưới bất kỳ hình thức nào sẽ không được tiến hành tại Căn Hộ. Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ không sử dụng Căn Hộ để làm văn phòng làm việc hoặc tiến hành sản xuất hàng hóa hoặc lưu trữ hàng hóa;

c) Xe cộ (bao gồm nhưng không giới hạn ở xe ben, xe trộn xi măng, xe khách, xe buýt, cho dù có chuyển động hay không) không được phép vào khu vực để xe của Tòa Nhà;

d) Chủ sở hữu Căn Hộ sử dụng hệ thống nước và hệ thống điện được Chủ Đầu Tư lắp đặt tại Căn Hộ. Không được lắp đặt đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước và không được sử dụng nguồn cung cấp điện, nước thay thế;

e) Bất kỳ bổ sung hoặc thay đổi nào về các tiện ích, dịch vụ hoặc lắp đặt đường dây điện thoại và thông tin liên lạc nào trong Căn Hộ phải được chấp thuận và do Chủ Đầu Tư chỉ định thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Tòa Nhà và phải tuân thủ các hướng dẫn của Tòa Nhà trên mọi phương diện. Chi phí cho các công việc đó do Chủ sở hữu Căn Hộ chi trả;

f) Không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Hộ hoặc trong phạm vi Tòa Nhà, cho dù là trong phạm vi Căn Hộ, trên mặt ngoài Căn Hộ, hoặc có thể thấy được từ bên ngoài Căn Hộ;

g) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ tiến hành tất cả các bước và biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa Căn Hộ không bị mối mọt, chuột bọ, gián hoặc bất kỳ côn trùng hay sâu bọ nào khác tấn công. Để thực hiện tốt quy định này, chủ sở hữu Căn Hộ cần phải thuê các nhà thầu diệt côn trùng do Chủ Đầu Tư giới thiệu bằng chi phí của chủ sở hữu Căn Hộ và chỉ tiến hành vào các thời điểm theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;

h) Không cho phép bất kỳ loại động vật nào ở trong Căn Hộ cũng như Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn ở động vật nuôi trong nhà như mèo, chó, chim hoặc và động vật sống ở nông trại bao gồm gia cầm hoặc gia súc;

i) Chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ sẽ không làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cảnh nào hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Tòa Nhà. Chủ sở hữu Căn Hộ đồng ý bồi hoàn cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục hoặc trồng lại cây cối nếu chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ vi phạm quy định này;

j) Chủ sở hữu Căn Hộ đồng ý không mang, trồng hoặc duy trì cây cối hoặc thay đổi cảnh quan trong Căn Hộ, bên ngoài ban công Căn Hộ và trong phạm vi Tòa Nhà nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư;

k) Chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ không được phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, giải trí, tiêu khiển...trong Căn Hộ mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo hoặc bất cứ hoạt động phi pháp nào khác, ảnh hưởng đến sức khỏe, gây phiền toái cho những người sống lân cận và ảnh hưởng đến an ninh Tòa Nhà;

l) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ phải được sự chấp thuận rõ ràng bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về người giúp việc nhà làm việc tại Căn Hộ (trừ trường hợp người sử dụng Căn Hộ đó lưu trú ngắn ngày hoặc là khách vắng lai thuê ngắn ngày).

Nếu được chấp thuận, tất cả những người giúp việc nhà sẽ được cấp thẻ nhân viên giúp việc nhà để xuất trình tại phòng bảo vệ khi ra vào Tòa Nhà;

m) Chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ, cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ tại Căn Hộ bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, nitrat kali, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm;

n) Không được mua bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà;

o) Không được đun nấu bằng Gas và sử dụng các loại bếp rời khác trong Căn Hộ và Tòa Nhà;

p) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ bảo đảm không đốt lửa, đốt vàng mã bên trong, ngoài Căn Hộ và các khu vực khác thuộc Tòa Nhà, ngoại trừ khu vực được Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà quy định;

q) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ bảo đảm không phơi quần áo hoặc đồ vải gia dụng tại những nơi có thể nhìn thấy được từ bên ngoài Căn Hộ và những Phần Sở Hữu Chung.

2. Các hạn chế về kết cấu và xây dựng:

Không xây dựng, lắp đặt công trình, tường hoặc các kết cấu khác, cảnh quan chiếu sáng bên ngoài hoặc bất kỳ hình thức cải tạo nào khác tại Căn Hộ hoặc Tòa Nhà, cũng như không bổ sung ngoại thất hoặc thay đổi hoặc sửa chữa ngoại thất tại Căn Hộ. Về vấn đề này, Chủ sở hữu Căn Hộ đồng ý rằng:

a) Các trang bị bên ngoài như chảo bắt sóng vệ tinh, cột thu sóng và ăng ten truyền hình, truyền thanh, cột cờ, dây phơi đồ, dây điện, thiết bị điều hòa không khí, màn trang trí, cửa lưới, ban công sẽ không được xây dựng, nói rộng hoặc kéo dài tại Căn Hộ;

b) Các trang bị bên trong Căn Hộ như màn hình, màn cửa, đèn chiếu sáng và đồ nội thất, có thể thấy từ phía ngoài Căn Hộ sẽ không được phép gắn thêm vào Căn Hộ nếu không được sự chấp thuận rõ ràng bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;

c) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ không dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa hoặc lối vào Căn Hộ hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm nào của Tòa Nhà;

d) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ không lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn Hộ hoặc tại bất kỳ nơi nào khác của Tòa Nhà hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của chủ sở hữu Căn Hộ;

e) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ không tiến hành hoặc không cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào có ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác của Tòa Nhà.

3. Các nghĩa vụ về bảo trì và các dịch vụ khác:

a) Tại mọi thời điểm, chủ sở hữu Căn Hộ sẽ bảo trì và giữ sạch sẽ bên trong Căn Hộ với chi phí do chủ sở hữu Căn Hộ chịu. Các bộ phận bên trong Căn Hộ bao gồm nhưng không giới hạn ở vữa trát sàn và nội thất hoặc các vật liệu hoàn thiện khác cho tường, sàn và trần; thiết bị cố định và đồ nội thất bao gồm mọi cửa ra vào, cửa sổ, bản lề, ổ khóa, chốt, kính, đường ống vòi nước, thiết bị điện và dây điện, thiết bị chiếu sáng, ăng – ten và kết nối không dây, trần giả, thiết bị chữa cháy và hệ thống ống điều hòa không khí; tất cả các ống nước thải, thoát nước, cấp nước và các đường ống khác, các thiết bị vệ sinh và đồ kèm theo (nếu có); mọi tranh ảnh, giấy và các vật trang trí trong tình trạng tốt, sạch sẽ;

b) Tại mọi thời điểm, chủ sở hữu Căn Hộ sẽ cho sửa chữa và bảo trì phần ngoại thất của Căn Hộ, như cửa sổ, cửa ra vào, đèn điện và thiết bị điện... Những sửa chữa và bảo trì này phải phù hợp với màu sắc và quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;

c) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết và phù hợp để bảo vệ nội thất của Căn Hộ không bị thiệt hại do bão, giông, hoặc các điều kiện thời tiết xấu khác và bảo đảm rằng mọi cửa ra, vào và cửa sổ bên ngoài đều được đóng chặt cả khi và trước khi có thời tiết xấu;

d) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa tắc các đường ống thoát nước và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, các chi phí phát sinh từ việc khai thông đường ống trong Tòa Nhà bị tắc nghẽn do chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng hoặc bất cẩn gây ra;

e) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Căn Hộ do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;

f) Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ đảm bảo rằng không có rác thải hoặc vật mất thẩm mỹ khác giữ hoặc lưu trữ trong Căn Hộ ngoại trừ trong khu vực được Chủ Đầu Tư chỉ định. Rác thải sẽ được bỏ vào thùng chứa được đặt trong các khu vực bố trí hợp lý và được giữ phù hợp sao cho không làm bốc mùi từ các thùng chứa làm cho Căn Hộ mất vệ sinh, mất thẩm mỹ, chướng mắt hoặc ảnh hưởng đến bất kỳ căn hộ nào khác trong khu vực phụ cận hoặc làm ảnh hưởng tới những người cư ngụ khác trong Tòa Nhà. Mọi xả bẩn, rác thải và vật liệu thải sẽ được xử lý tại khu vực thu gom rác;

g) Nếu Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà muốn thành lập quy trình bảo vệ hoặc thuê dịch vụ bảo vệ khi cần thiết để bảo vệ an ninh tại Tòa Nhà. Chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ phải chấp hành và tuân thủ mọi quy tắc và quy định an ninh của Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy tắc và quy định ra vào Tòa Nhà;

h) Chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ sẽ có quyền sử dụng dịch vụ tiện ích của Tòa Nhà có trả phí theo quy định, với điều kiện chủ sở hữu Căn Hộ và người sử dụng Căn Hộ tuân thủ các quy tắc và quy định thông thường của Tòa Nhà;

k) Chủ sở hữu Căn Hộ phải ngay lập tức thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về bất kỳ thiệt hại nào đối với cửa sổ, đồ bằng kính hoặc ngoại thất của Căn Hộ. Chủ sở hữu Căn Hộ đồng ý hoàn lại cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà chi phí thay thế mọi cửa sổ hoặc đồ bằng kính bị nứt, vỡ và sửa chữa bất kỳ thiệt hại ngoại thất nào do chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ gây ra, trừ khi người sử dụng Căn Hộ bồi thường thiệt hại do họ gây ra;

l) Khi được yêu cầu, Chủ sở hữu Căn Hộ phải trả cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí thiệt hại do bất cẩn hoặc sơ ý của chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ. Các chi phí này bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí giữ ngoại thất của Căn Hộ sạch sẽ, được sơn và trang trí phù hợp, cũng như là bất kỳ phương pháp nào khác được sử dụng để sửa chữa thiệt hại (trừ các hao mòn hợp lý) đối với Căn Hộ.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu Căn Hộ đối với người sử dụng Căn Hộ:

Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ:

a) Bảo đảm rằng người sử dụng Căn Hộ hoàn toàn tuân thủ các điều khoản của Nội Quy này. Nếu chủ sở hữu Căn Hộ không thể đảm bảo được việc hoàn toàn tuân thủ của người sử dụng Căn Hộ, thì chủ sở hữu Căn Hộ sẽ đảm bảo rằng người sử dụng Căn Hộ phải rời Căn Hộ và Tòa Nhà ngay lập tức;

b) Bảo đảm rằng trẻ em mà chủ sở hữu Căn Hộ có trách nhiệm trông giữ phải cẩn trọng và tránh gây thiệt hại trong khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung và các tiện ích của Tòa Nhà;

c) Chịu trách nhiệm về bất kỳ hành vi bất cẩn hoặc sơ suất nào của người sử dụng Căn Hộ và bồi thường cho Chủ Đầu Tư mọi phí tổn, khiếu nại, yêu cầu, chi phí hoặc trách nhiệm đối với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến hành vi bất cẩn hoặc sơ suất đó;

d) Bảo đảm rằng người sử dụng Căn Hộ sẽ không gây phiền toái hoặc gây xáo trộn cho Tòa Nhà hoặc những người khác trong Tòa Nhà;

e) Tránh gây thiệt hại hoặc làm biến dạng bất kỳ kết cấu nào nằm tại các Phần Sở Hữu Chung và các khu tiện ích của Tòa Nhà.

5. Quyền vào Căn Hộ:

Chủ Đầu Tư và hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, nhân viên hoặc nhà thầu của Chủ Đầu Tư sẽ thông báo trước với chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ để được quyền vào Căn Hộ vào thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn Hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp bất cứ dịch vụ tích hợp nào. Trong trường hợp khẩn cấp, Chủ Đầu Tư và hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và tất cả những người khác được Chủ Đầu Tư cho phép có thể vào Căn Hộ mà không cần phải thông báo cho chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ. Khi thực thi các quyền này, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà sẽ làm giảm tối đa các thiệt hại hoặc phiền toái gây ra cho chủ sở hữu Căn Hộ. Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ không thay đổi hoặc chỉnh sửa bất kỳ ổ khóa, các hệ thống an ninh nào trong Căn Hộ nếu không được sự đồng ý của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà tại từng thời điểm.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà

Chủ sở hữu, người sử dụng, khách ra vào Tòa Nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

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.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc Phần Sở Hữu Riêng tại Phần Sở Hữu Chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.
6. Các quy định khác: do Hội Nghị Tòa Nhà quy định để phù hợp cho từng thời điểm.

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng ủy quyền cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định sửa chữa, thay thế, nâng cấp nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. 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 nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu ủy quyền cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định 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.
3. Chủ sở hữu Khu Thương Mại, Dịch Vụ phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Nội Quy này.
4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và chỉ được thực hiện trong thời gian mà Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà quy định để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.
5. Các quy định khác: do Hội Nghị Tòa Nhà quy định để phù hợp cho từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để xử lý.

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

Điều 6. Các quy định về việc phòng chống cháy nổ

1. Chủ sở hữu/người sử dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu/người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để có phương án kịp thời xử lý tránh gây hậu quả nghiêm trọng.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn tại loa hoặc chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền di chuyển người đến nơi an toàn.

3. Khuyến khích các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà tham dự các lớp tập huấn về kiến thức phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn được tổ chức định kỳ tại Tòa Nhà.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì:

Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung thì các chủ sở hữu tại Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích sử dụng căn hộ và các phần diện tích khác của từng chủ sở hữu.

2. Phí trông giữ tài sản tại Tòa Nhà:

- Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô: Thanh toán theo quy định của Chủ Đầu Tư;
- Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà thanh toán theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

3. Phí sử dụng Khu Thương Mại, Dịch Vụ:

Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định sẽ tiến hành quản lý, kinh doanh các dịch vụ sau:

- Bể bơi bốn mùa, bể bơi vô cực, bể bơi trẻ em, bể sục Jacuzzi;
- Phòng tập Gym;
- Thư viện (nếu có);
- Khu thể thao, giải trí;
- Câu lạc bộ trẻ em;

- Dịch vụ dọn phòng nhanh;
- Dịch vụ khăn tắm bãi biển;
- Dịch vụ trông giữ xe tại tầng hầm Tòa nhà.

Mức phí được Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định công bố tùy theo từng thời điểm.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

1. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà đến chủ sở hữu bằng văn bản hoặc email hoặc phương tiện thông tin khác.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy, an ninh an toàn phải được gắn đúng nơi quy định.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà

1. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu Căn Hộ:

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng;
- a) Được quyền sử dụng các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- b) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý vận hành Tòa Nhà;
- c) Chấp hành đầy đủ các điều khoản của Nội Quy này và những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;
- d) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng;
- e) Kể từ ngày 01/02/2033, chủ sở hữu Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp đầy đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định;
- f) Tôn trọng và cho phép Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ, bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, mục đích pháp lý và các quyền khác của Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà; Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- g) Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà;
- h) Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy này cho các thành viên của Căn Hộ, người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- i) Chịu trách nhiệm về sự hiện diện của những người sử dụng Căn Hộ cũng như việc họ hiểu rõ và tuyệt đối tuân thủ các điều khoản của Nội Quy, đảm bảo những

người sử dụng Căn Hộ ký các cam kết tuân thủ Nội Quy nếu và khi được yêu cầu bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;

j) Tự chịu trách nhiệm bảo vệ, quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn Hộ;

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

l) Hoàn toàn chịu trách nhiệm cho việc bầu Ban Quản Trị trong các cuộc họp thường niên hoặc thu xếp việc ủy quyền biểu quyết và sẽ không khiếu nại với Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về việc tự mình (hoặc theo ủy quyền) thực hiện hoặc không thực hiện việc biểu quyết bầu Ban Quản Trị;

m) Đảm bảo rằng người sử dụng Căn Hộ của mình tuân thủ các điều khoản của Nội Quy này và chịu hoàn toàn trách nhiệm về các hành vi của họ;

n) Chịu trách nhiệm cá nhân về những hành vi của mình cũng như là những hành vi của người khác cư trú trong Căn Hộ của mình và người sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà. Phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với bất kỳ khiếu kiện đòi bồi thường thiệt hại nào đối với tài sản (bao gồm Phần Sở Hữu Chung, các căn hộ khác và các tài sản khác) hoặc thiệt hại đối với tính mạng, thương tật của bất kỳ người nào khác phát sinh do hành vi đó;

o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định.

2. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng Căn Hộ:

a) Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu Căn Hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;

a) Yêu cầu chủ sở hữu Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy và các thông tin liên quan đến việc quản lý vận hành Tòa Nhà;

b) Đóng góp Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu Căn Hộ;

c) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Chủ sở hữu Căn Hộ sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm:

a) Thực hiện bảo quản, giữ gìn sạch sẽ Căn Hộ của mình;

a) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành;

b) Thông báo các quy định trong Nội Quy này cho người sử dụng Căn Hộ;

c) Tuân thủ và thực hiện Nội Quy này và các quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;

d) Chủ sở hữu Căn Hộ phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về sự hiện diện của người sử dụng Căn Hộ trong Căn Hộ. Phải đảm bảo đăng ký lưu trú, tạm trú tại Căn Hộ cho người sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

4. Chủ sở hữu Căn Hộ công nhận và đồng ý rằng:

- a) Giới hạn số người lưu trú tối đa là hai (2) người lớn và một (1) trẻ em dưới mười hai (12) tuổi cho Căn Hộ có một (1) phòng ngủ;
- b) Giới hạn số người lưu trú tối đa là bốn (4) người cho Căn Hộ có hai (2) phòng ngủ.
- c) Nếu số người lưu trú trong Căn Hộ vượt quá số lượng người nói trên, chủ sở hữu Căn Hộ phải thông báo trước khi lưu trú một (1) giờ và được sự đồng ý của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Điều 10. Giới hạn trách nhiệm

Trong trường hợp có bất kỳ người nào bị thương tích, hoặc thiệt hại tài sản tại Căn Hộ theo lời mời của chủ sở hữu Căn Hộ, và thương tích hoặc thiệt hại tài sản đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc kiện Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý hoặc nhân viên của Chủ Đầu Tư, thì chủ sở hữu Căn Hộ sẽ có trách nhiệm sau:

1. Người sử dụng Căn Hộ sẽ đồng ý bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý của Chủ Đầu Tư hoặc các nhân viên của các công ty thành viên của Chủ Đầu Tư không bị thiệt hại do bị khiếu nại hoặc kiện;

2. Chủ sở hữu Căn Hộ đồng ý rằng Chủ Đầu Tư cũng như bất kỳ đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), nhân viên, giám đốc, viên chức hoặc nhân viên quản lý nào của Chủ Đầu Tư đều sẽ không chịu trách nhiệm đối với chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ về bất kỳ tổn thất, thương tích hoặc thiệt hại nào phải chịu vì bất kỳ lý do gì tại Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung và các khu tiện ích của Tòa Nhà, ngoại trừ thiệt hại do hành động cố tình làm sai hoặc bất cẩn nghiêm trọng của Chủ Đầu Tư gây ra.

Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, khách mời và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của bản Nội Quy này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

3. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có quyền ban hành các quy định xử phạt đối với các hành vi vi phạm Nội Quy của các chủ sở hữu, người sử dụng, khách mời và khách ra vào Tòa Nhà.

Điều 12. Các quy định khác

Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày Tòa Nhà đưa vào vận hành chính thức.

Nội Quy có thể được sửa đổi vào từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung do Hội Nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị quyết định trên cơ sở không vi phạm chuẩn mực đạo đức xã hội và quy phạm của pháp luật.

PHỤ LỤC 05
CÁC NỘI DUNG BẢO LƯU
(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

Chủ sở hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư đồng ý rằng Căn Hộ và Tòa Nhà sẽ được duy trì và hoạt động với chất lượng tốt nhất. Để tổ chức hoạt động, duy trì được Căn Hộ và Tòa Nhà như vậy, Hai Bên đồng ý thống nhất các nội dung dưới đây mặc nhiên có giá trị và hiệu lực về thời gian, sẽ được chuyển giao có tính kế thừa cho người nhận chuyển nhượng hoặc người được kế thừa Căn Hộ theo quy định của pháp luật:

1. Bên Mua sẽ được miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà đến ngày 31/01/2033;
2. Trong thời hạn miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư được:
 - a) Chỉ định và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - b) Bên Mua ủy quyền đầy đủ, toàn bộ và không hủy ngang việc đại diện cho Bên Mua tham gia và biểu quyết mọi vấn đề tại Hội Nghị Tòa Nhà.