

CÔNG TY CP ĐT PT XD TM XNK MINH ANH **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:17/ĐĐN-MA

Trà Vinh, ngày 27 tháng 06 năm 2022

ĐƠN ĐĂNG KÝ HỢP ĐỒNG THEO MẪU

Kính gửi : Sở Công thương tỉnh Trà Vinh

Tổ chức, cá nhân kinh doanh: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0313981583

Địa chỉ: Số 1C1 Đường Mai Hắc Đế, Phường 15, Quận 8, TP Hồ Chí Minh

Ngành, nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở, phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước...

Email: minhanh.ietc@gmail.com

Người liên hệ: **LÊ BẢO AN** Số điện thoại: 0886609313

I. Nội dung đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung: Đề nghị đăng ký Hợp đồng theo mẫu

1. Đăng ký lần đầu/đăng ký lại: Đăng ký lại
2. Áp dụng cho loại hàng hóa/dịch vụ: Nhà chung cư
3. Đối tượng áp dụng: Cá nhân
4. Phạm vi áp dụng: Tỉnh Trà Vinh
5. Thời gian áp dụng: từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký

II. Tổ chức, cá nhân kinh doanh cam kết và hiểu rằng:

1. Đảm bảo hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tuân thủ các quy định pháp luật là nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh;
2. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan chấp nhận đăng ký có quyền và trách nhiệm yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

3. Đã tìm hiểu kỹ quy định pháp luật và cam kết hợp đồng theo mẫu nộp kèm theo Đơn đăng ký này không có các điều khoản vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các nguyên tắc chung về giao kết hợp đồng.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực và tính chính xác của nội dung đơn đăng ký và tài liệu kèm theo.

Trân trọng!

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu: VT.



Hồ sơ kèm theo:

01 bản cứng Dự thảo hợp đồng theo mẫu

01 bản mềm Dự thảo hợp đồng theo mẫu

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH**

Số 1C1 Mai Hắc Đế, P.15, Q.8, TP. Hồ Chí Minh

*****-----*****

**HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
NHÀ Ở XÃ HỘI**

CĂN HỘ SỐ TẦNG TÒA

GIỮA

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH**

(BÊN BÁN)

VÀ

ÔNG:

BÀ:

(BÊN MUA)

Dự án: Khu Nhà ở Xã hội Khu Công Nghiệp Long Đức

Địa chỉ DA: Xã Long Đức, TP. Trà Vinh, T. Trà Vinh

Trà Vinh – Năm 2022



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

Trà Vinh, ngày tháng năm 2022

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI KHU CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC

Số:/HDXH-MA

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

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

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ - CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT - BXD, ngày 15/02/2016 của Bộ xây dựng về việc Ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Khu Công nghiệp Long Đức.

Căn cứ Quyết định số 2191/QĐ-UBND ngày 31/10/2018 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Khu Công nghiệp Long Đức.

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 57/GPXD ngày 22/11/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh về cấp phép xây dựng cho dự án Khu Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức

Căn cứ Quyết định số 175/QĐ-MA ngày 25/11/2019 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Xuất nhập khẩu Minh Anh về việc Quyết định Đầu tư Xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức;

Căn cứ Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 02/02/2021 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Căn cứ Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Hôm nay, ngày tháng năm 202 , tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Xuất nhập khẩu Minh Anh, hai bên chúng tôi gồm có:

**BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (Sau đây gọi tắt là Bên bán):
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PT XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI XNK MINH ANH**

Đại diện bởi Bà: **NGUYỄN THỊ KIM CHI** Chức vụ: Tổng Giám đốc
Số CMND: 363608836 cấp ngày: 16/07/2009 Nơi cấp: CA Hậu Giang
Địa chỉ: Số 1C1 Mai Hắc Đế, Phường 15, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 0313981583
Điện thoại:
Số tài khoản:

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Ông: Ngày sinh:
Số CMND: cấp ngày: Nơi cấp:
Hộ khẩu TT:

VÀ ĐỒNG SỞ HỮU CĂN HỘ:

Bà: Ngày sinh:
Số CMND: cấp ngày: Nơi cấp:
Hộ khẩu TT:
Địa chỉ liên hệ:
Điện thoại:
Số tài khoản:

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở (căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ): Căn hộ chung cư

2. Địa chỉ nhà ở:

a) Căn hộ số: Tầng: Tòa: Mã căn:

Thuộc Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức tại xã Long Đức, TP. Trà Vinh, T. Trà Vinh.

3. Diện tích sử dụng m² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy)

(Theo Phụ lục số 01 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ và mặt bằng tầng có căn hộ mua bán đính kèm Hợp đồng này).

Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy

(i) Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể thay đổi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Nếu diện tích thông thủy tăng (hoặc giảm) quá 2% so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện

tích thông thủy thực tế. Hai bên sẽ tiến hành thanh toán giá trị tương ứng phần chênh lệch diện tích cho bên kia trong vòng 07 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ.

(ii) Biên bản bàn giao căn hộ sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế và chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán (nếu có) và là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên B được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

a) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là m^2

b) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):

a. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản c Điều này.

b. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.

c. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống kết cấu chịu lực, các trang thiết bị kỹ thuật dùng chung, không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể xử lý nước thải, chống sét, cứu hỏa, sân chơi chung, nơi để xe và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.

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

+ Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành tạm tính là: 2.000 đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về mức phí vận hành nhà chung cư nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với từng thời điểm và thông qua Hội nghị nhà chung cư. Từ khi nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí này cho Bên Bán chậm nhất vào ngày 05 hàng tháng.

Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập ban quản trị nhà chung cư gồm: Bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng, quản lý vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (gồm cả thang máy, máy phát điện, hệ thống kỹ thuật khác).

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

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: (Phụ lục số 04 - đính kèm theo Hợp đồng này

6. Đặc điểm về đất xây dựng:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT-04284 do UBND Tỉnh Trà Vinh cấp ngày 23/01/2019.

- Thửa đất số: 380; Tờ bản đồ số: 71.

- Địa điểm: xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh

- Diện tích: 42.300,6 m².

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 08/04/2068 đối với nhà đầu tư dự án, người mua sở hữu lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (được miễn tiền sử dụng đất theo Quyết định số 52/QĐ-CT ngày 21/01/2019 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Trà Vinh).

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: Tháng 12 năm 2022.

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở là đồng

(Bằng chữ:).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

(Trường hợp giá bán chưa được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định thì giá bán này là tạm tính và được xác định cụ thể theo giá bán được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định. Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ⁶ là đồng.

(Bằng chữ:).

3. Tổng giá trị hợp đồng đồng

(Bằng chữ:).

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng)

Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Xuất nhập khẩu Minh Anh

Số tài khoản: Tại Ngân hàng

- CN

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày tháng năm (hoặc trong thời hạn ngày, kể từ sau ngày ký kết hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

+ **Đợt 1:** Ngay khi hợp đồng có hiệu lực, bên mua thanh toán cho bên bán 30% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 2:** Sau khi đổ bê tông sàn 2: Thanh toán 20% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 3:** Sau khi đổ bê tông sàn 3: Thanh toán 20% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: Một trăm mười bảy triệu, không trăm lẻ tám ngàn đồng)

+ **Đợt 4:** Nhận bàn giao căn hộ: Thanh toán 25% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

Và 2% kinh phí bảo trì, số tiền:..... đồng

Tổng cộng: đồng

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 5:** Ngay sau khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, thanh toán 5% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ: đồng)

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho bên mua.

6. Mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng 12 năm 2022.

Các bên công nhận và đồng ý rằng việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 60 ngày. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

2. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ được ghi trên thông báo Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa

thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp từ ngày thứ 16 (mười sáu) trở đi tính từ ngày bàn giao căn hộ ghi trong thông báo, nếu bên Mua không đến nhận bàn giao căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế.

Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không nhận bàn giao căn hộ, việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được cho là bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

3. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, Bên Mua có toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ của mình, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.
2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.
3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.
5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- d) Các quyền khác (nhưng không trái quy định của pháp luật).

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đó.
2. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày bên mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.
3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

Điều 9. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh giải quyết theo quy định của pháp luật.
2. Các cam kết khác.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

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

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.
2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này.
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.
4. Các thỏa thuận khác.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

I. 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 theo quy định của nhà nước đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại 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.
4. Các thỏa thuận có liên quan khác thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

II. Xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Chậm trễ trong việc thanh toán

* Các khoản tiền phạt nộp chậm (nếu có);

III. 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, 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) Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia.
- d) Dịch bệnh, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 phần III Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.

IV. Các thỏa thuận khác

1. Khuyến cáo khi sử dụng căn hộ chung cư

Việc thi công, lắp đặt các thiết bị không được khoan xuống sàn nhà vệ sinh, lôga, không được che lấp đầu báo cháy, báo khói, không đấu thêm thiết bị vào nguồn điện dự phòng, tránh trường hợp bị thấm, dột hoặc gây chập, cháy dây điện chôn ngầm.

2. Thỏa thuận về thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận

a) Điều kiện để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua

- Bên Mua thanh toán đầy đủ 95% giá trị Hợp đồng theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có).

- Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định (trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua).

b) Thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận

- Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán hoàn tất hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

- Ngay sau khi Bên Mua thực hiện đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm a phần IV này thì Bên Bán sẽ nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua.

- Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua đề nghị nộp các giấy tờ cần thiết mà Bên Mua vẫn không thực hiện thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua và coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì hai bên lập biên bản xác nhận, đồng thời Bên Mua hoàn thành đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 phần IV này và Bên Bán sẽ bàn giao các giấy tờ có liên quan cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện việc này sau khi Bên Mua thanh toán đủ 100% giá trị Hợp đồng và ký Thanh lý hợp đồng (trừ trường hợp Bên Mua có thể chấp Hợp đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng).

- Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì phải có giấy ủy quyền thực hiện của Bên Bán.

- Các bên cũng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận thì các thủ tục xin cấp giấy này sẽ phụ thuộc vào quy định của pháp luật có hiệu lực vào thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Để tránh hiểu nhầm, các bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ nỗ lực để được cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

c) Điều kiện bàn giao Giấy chứng nhận

Bên Bán sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc tổ chức tín dụng Bên Mua với các điều kiện sau (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận):

- Bên Mua thanh toán 5% giá trị còn lại và ký thanh lý Hợp đồng.

- Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận

- Các bên cũng đồng ý rằng: bất kỳ và tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi thông báo về việc Giấy chứng nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

d) Trường hợp Bên Mua vay vốn của Tổ chức tín dụng

- Bên Mua vẫn phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp đồng này, bao gồm các nghĩa vụ về tài chính và các quy định tại Điều 2, Phần I và Phần II của Điều 11 của Hợp đồng này.

- Bên Bán sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua và/ hoặc Tổ chức tín dụng thực hiện đầy đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Khoản 3 Phần IV này.

3. Miễn trách nhiệm

a) Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro không phải do lỗi của Bên Bán và trách nhiệm quản lý đối với căn hộ kể từ ngày bàn giao căn hộ thực tế.

b) Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước

Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng như quy định tại Phần III của Điều 11 Hợp đồng này.

c) Sau khi nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến căn hộ mà Bên Mua đã mua theo Hợp đồng này.

d) Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và / hoặc người sử dụng căn hộ khác trong tòa nhà gây ra cho Bên Mua.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

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

2. Hợp đồng này có 12 Điều, được thành lập 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp đồng này là các phụ lục: Phụ lục 01 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ và mặt bằng tầng có căn hộ mua bán; Phụ lục 02 - Tiến độ thanh toán; Phụ lục 03 - Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức; Phụ lục 04 - Bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện.

4. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của hai bên. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào được hai bên ký kết đều là bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

BÊN BÁN

TỔNG GIÁM ĐỐC



M.S.D.N: 0313981583 - C.T.P.
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI
XUẤT NHẬP KHẨU
MINH ANH
QUẬN 8 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Kim Chi

BÊN MUA

(Ký tên, ghi rõ họ tên)

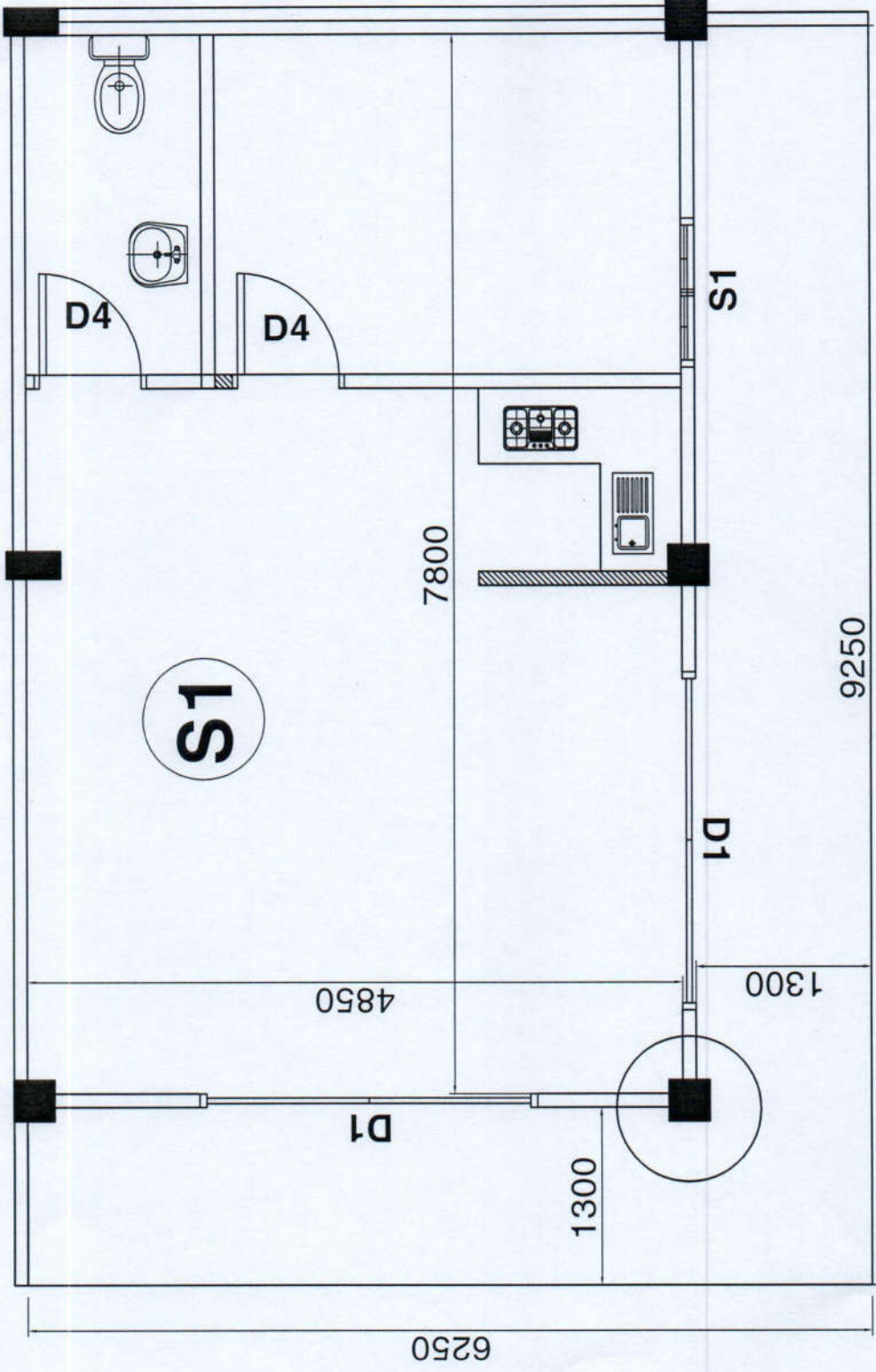


THU LỤC VI. DAN VE THIET KE MAT BANG CAN HO VA MAT BANG TANG

CÓ CĂN HỘ MUA BÁN

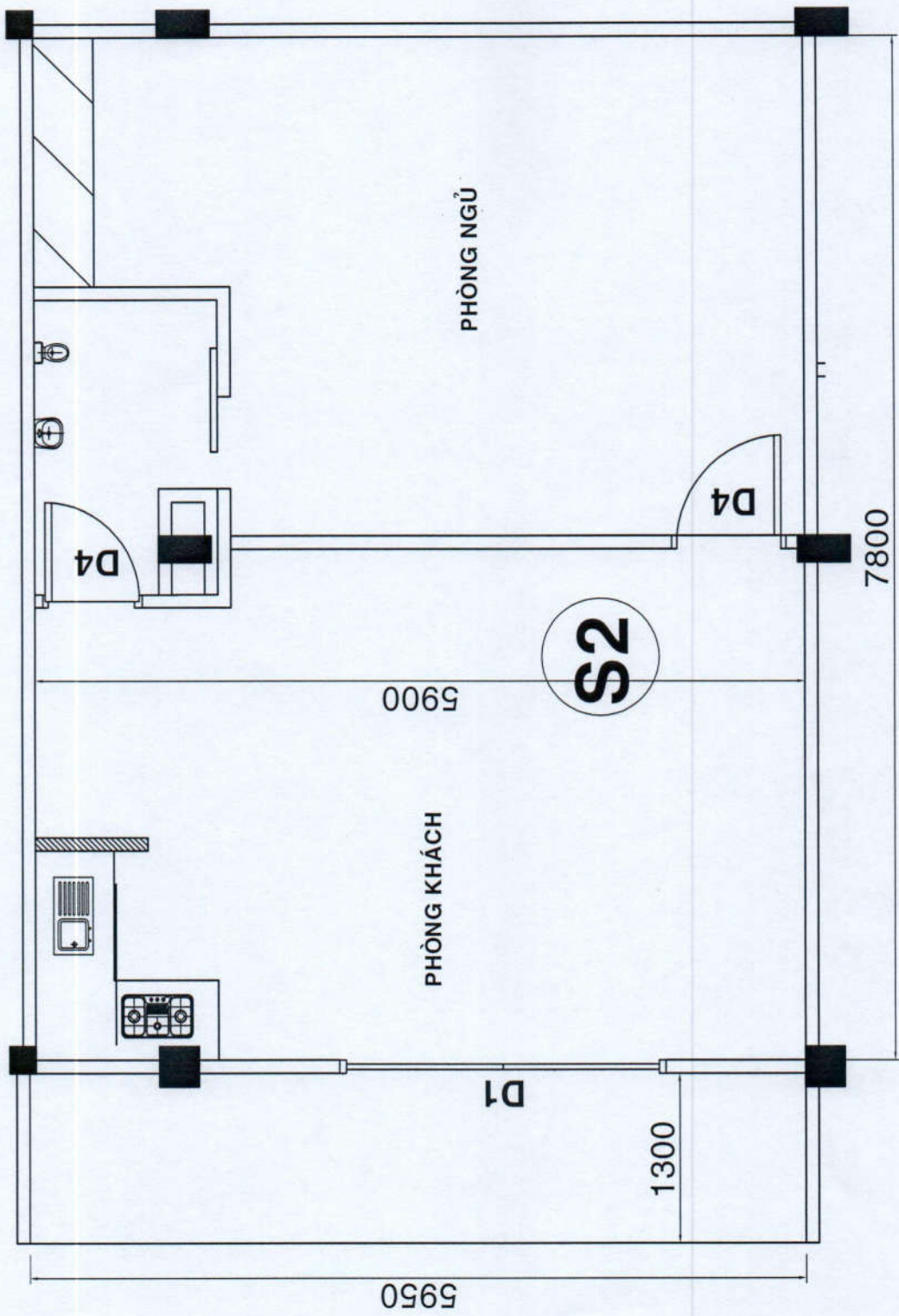
(Đính kèm với Hợp đồng số:/HĐXH-MA)

TÒA - TẦNG - CĂN HỘ SỐ



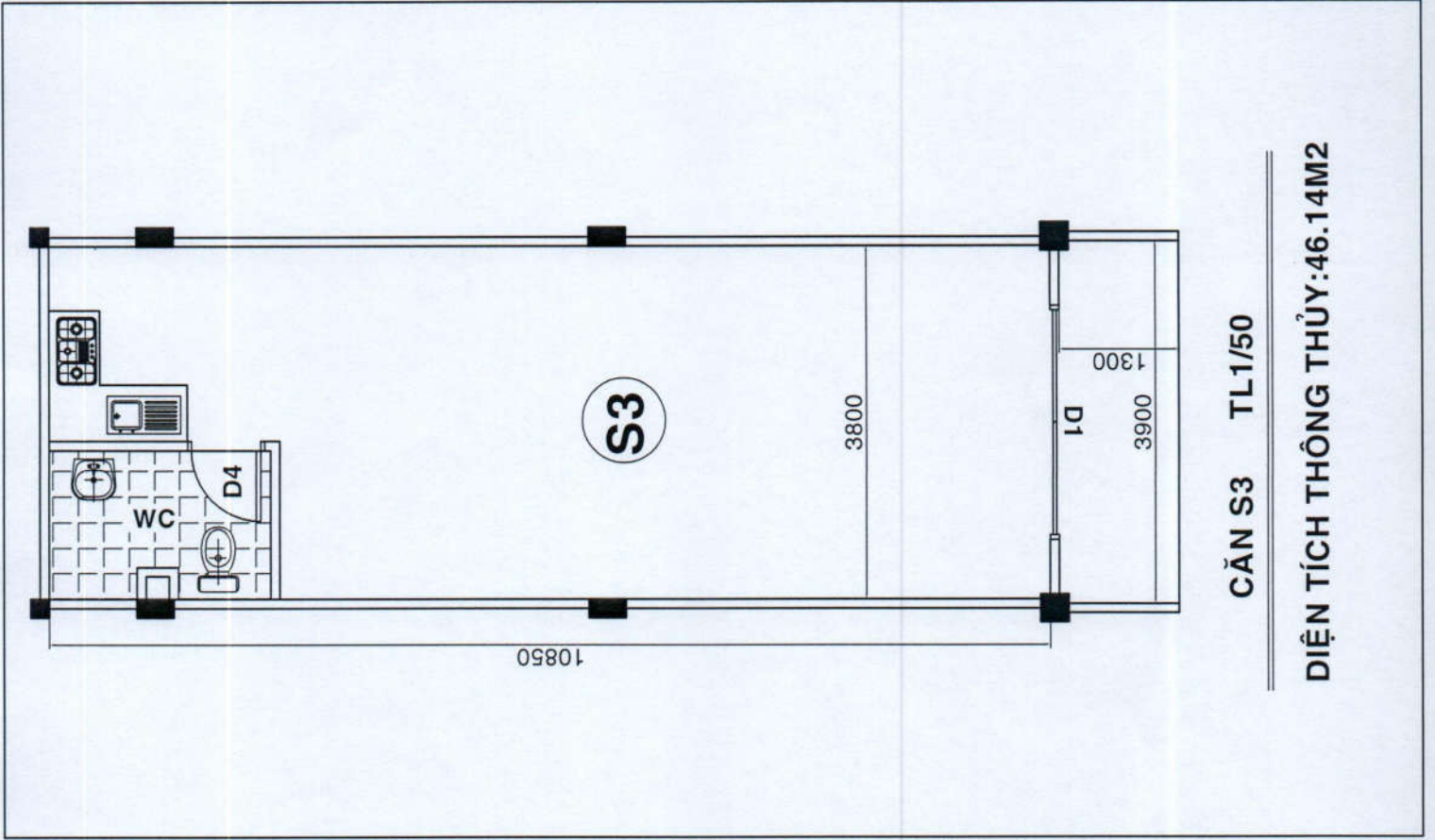
CĂN S1 TL1/50

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 57.92M²



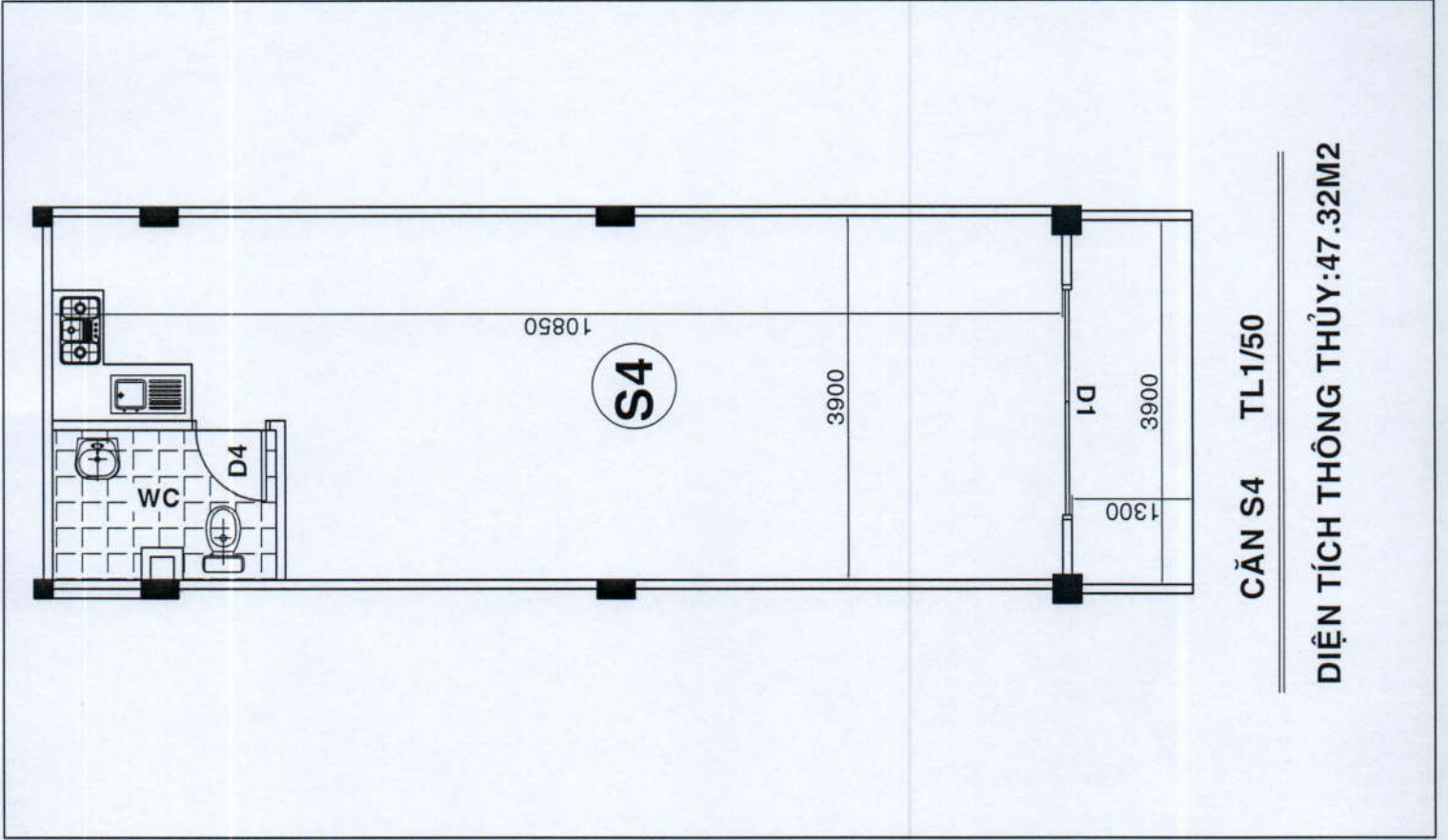
CĂN S2 TL1/50

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 53.57M²



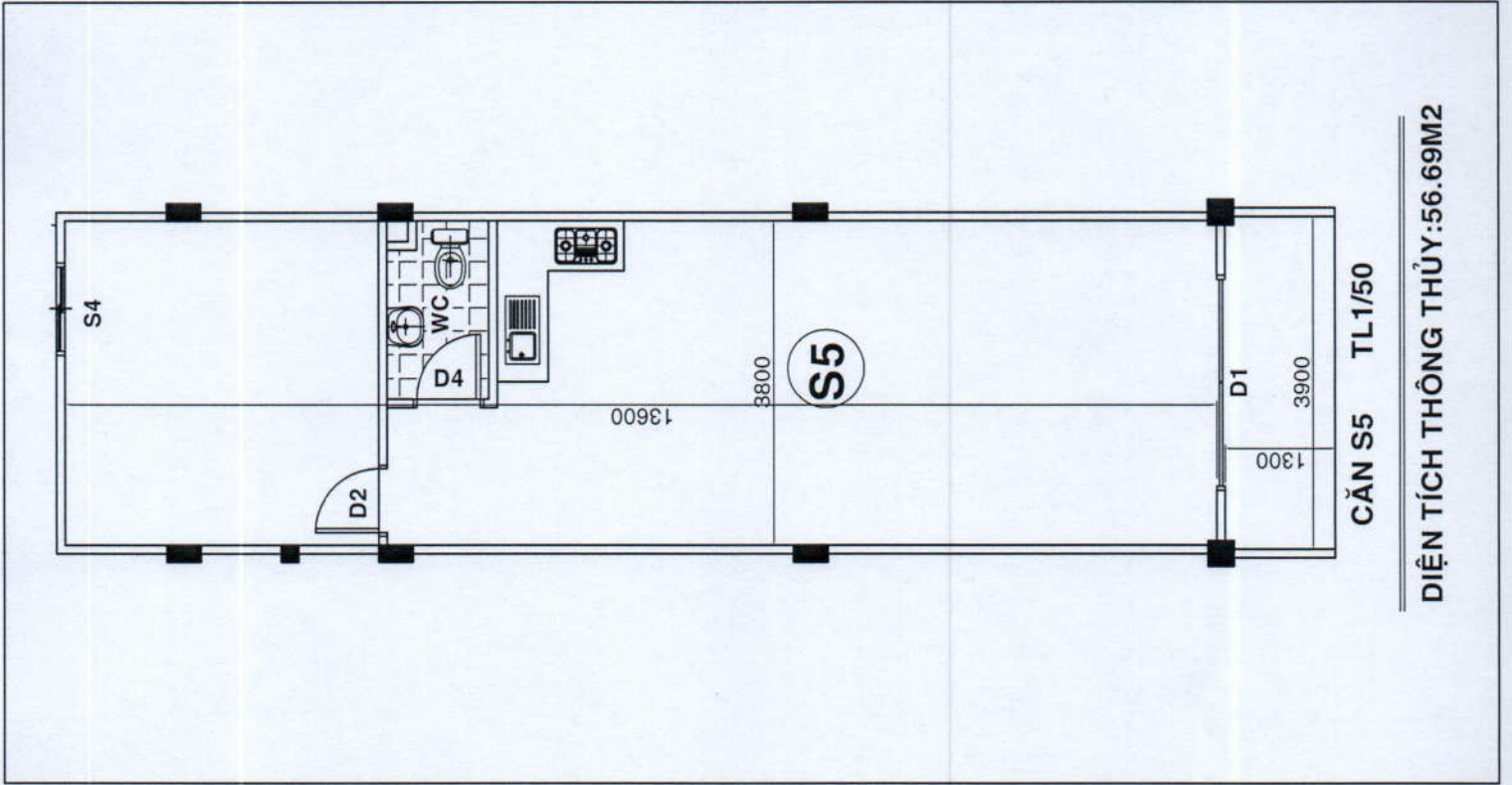
CĂN S3 TL1/50

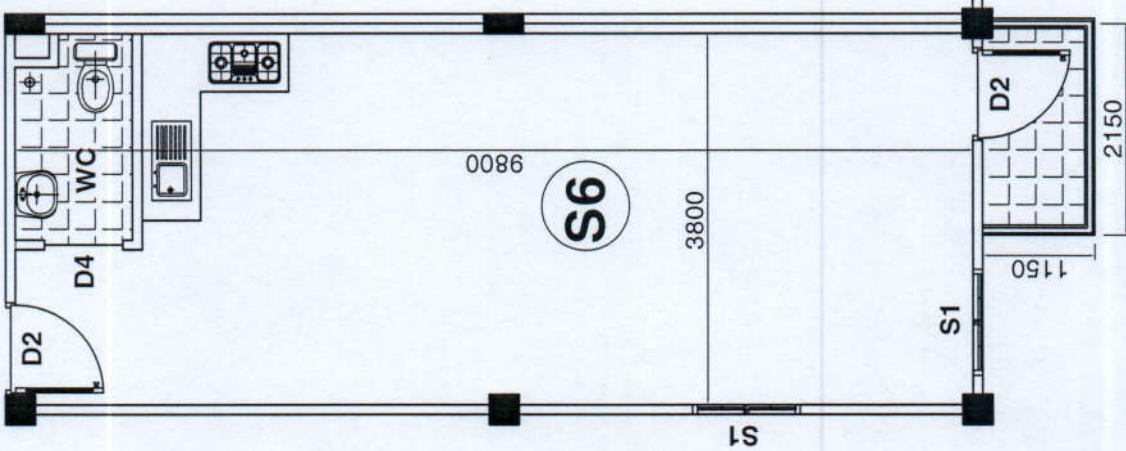
DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 46.14M²



CĂN S4 TL1/50

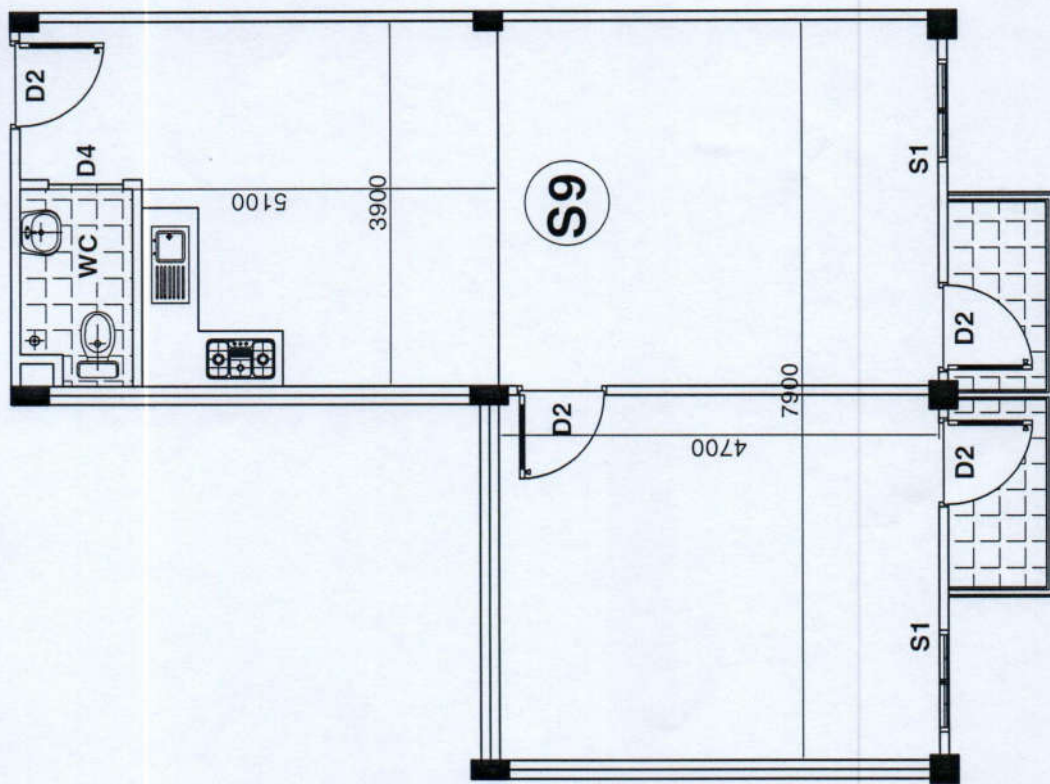
DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 47.32M²





CĂN S6 TL1/50

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 39.65M²



CĂN S9 TL1/50

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 61.9 M²

PHỤ LỤC 02 – TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm theo Hợp đồng số:/HĐXH-MA)

Dự án: Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức



1. Tổng giá trị căn hộ sau thuế GTGT là: đồng.

2. Kinh phí bảo trì là: đồng

Tiền độ thanh toán tiền căn hộ được thực hiện như sau:

+ **Đợt 1:** Ngay khi hợp đồng có hiệu lực, bên mua thanh toán cho bên bán 30% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 2:** Sau khi đổ bê tông sàn 2: Thanh toán 20% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 3:** Sau khi đổ bê tông sàn 3: Thanh toán 20% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

(Bằng chữ: Một trăm mười bảy triệu, không trăm lẻ tám ngàn đồng)

+ **Đợt 4:** Nhận bàn giao căn hộ: Thanh toán 25% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng;

Và 2% kinh phí bảo trì, số tiền: đồng

Tổng cộng: đồng

(Bằng chữ: đồng)

+ **Đợt 5:** Ngay sau khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, thanh toán 5% giá bán căn hộ sau thuế GTGT tương ứng với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ: đồng)

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG CHUNG CƯ KCN LONG ĐỨC

Đính kèm theo Hợp đồng số:/HDXH-MA)

Nội quy quản lý và sử dụng tòa nhà chung cư KCN Long Đức được ban hành nhằm đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị trong khu chung cư, duy trì chất lượng, cảnh quan và vệ sinh môi trường.

Nội quy quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý sử dụng tòa nhà chung cư thuộc Dự án Nhà ở xã hội KCN Long Đức.

Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư được quy định bởi các điều khoản sau:

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định về các nội dung về quản lý sử dụng tòa nhà chung cư KCN Long Đức được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng tòa nhà chung cư này.

Điều 2: Trách nhiệm của Chủ đầu tư

2.1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;

2.2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

2.3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định;

2.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư và Ban quản trị;

2.5. Bàn giao cho đơn vị được thuê quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật ngoài tòa nhà;

2.6. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ để sử dụng khi cần thiết;

2.7. Cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư đại diện cho quyền lợi của chủ đầu tư còn lại trong nhà chung cư (nếu có).

2.8. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư



3.1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

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

3.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

3.4. 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 nhà chung cư và Bản nội quy này.

3.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư sẽ được quy định cụ thể sau.*

Điều 4: Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

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

4.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

4.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

4.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

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

4.6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

4.7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

4.8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

4.9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

4.10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

4.11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

Điều 5: Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

5.1. 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.

5.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

5.3. 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 sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

5.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

5.7. Các quy định khác: *Do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể sau.*

Điều 6: 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

6.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

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

6.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

6.4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

6.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6.6. Các quy định khác: *Do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể sau.*

Điều 7: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

7.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.

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

Điều 8: Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

8.1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

9.1. Yêu cầu Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

9.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

9.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

9.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 10: Xử lý các hành vi vi phạm

10.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

10.2. 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.

Điều 11: Tổ chức thực hiện

11.1. Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo, phổ biến bản nội quy này đến tất cả chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong bản nội quy này;

11.2. Bản nội quy này được sửa đổi bổ sung thêm các điều khoản khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư có sự thay đổi hoặc Hội nghị nhà chung cư có sự thống nhất bổ sung thêm một số quy định nhằm thực hiện việc quản lý nhà chung cư được tốt hơn. Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào của Bản nội quy này cũng sẽ được

lập thành văn bản và được Chủ đầu tư (hoặc Ban Quản trị) phổ biến rộng rãi đến mọi người dân sinh sống tại khu chung cư và các cá nhân, tổ chức có liên quan;

11.3. Những điều liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm khác của chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, các tổ chức cá nhân có liên quan đến nhà chung cư chưa được quy định trong bản Nội quy này sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành;

11.4. Trong quá trình thực hiện nội quy này, nếu có điều gì chưa phù hợp với thực tế, các chủ sở hữu cần liên hệ góp ý trực tiếp với bộ phận quản lý để cùng bàn bạc, bổ sung hoàn thiện nội quy; xây dựng môi trường sống tiên tiến, văn minh, sạch đẹp; góp phần làm cho cuộc sống của từng cá nhân, gia đình, xã hội ngày càng vui tươi và hạnh phúc.



Phụ lục 04: MÔ TẢ VẬT LIỆU, THIẾT BỊ HOÀN THIỆN

(Đính kèm với Hợp đồng số: /HDXH-MA)



I. Kiến trúc:

- Gạch lát, ốp dùng gạch: Ceramic/ Granite hiệu Viglacera/Taicera/Bạch Mã/Prime.
 - + Nền phòng khách + bếp; logia lát gạch 600 x600 mm.
 - + Nền bếp + mặt đàn bếp lát gạch 400*400 mm
 - + Tường vệ sinh ốp gạch 250x400mm, nền vệ sinh lát gạch 250*250mm.
- Trần thạch cao: Vĩnh Tường hoặc tương đương.
 - + Khu vệ sinh: Trần nổi 600*600.
- Sơn nước, bả matít: ICI/ EXPO/NIPPON hoặc tương đương.
 - + Tường, trần: bả matit, sơn nước 1 nước lót 2 nước phủ.
- Cửa chính, cửa sổ vào căn hộ: Cửa khung sắt kính .
- Cửa vệ sinh: Cửa nhựa dài loan.

II. Điện:

- Dây điện hiệu: Thịnh Phát/ Cadivi/ Lucky Star..., ống nhựa luồn dây Sino/Commet.
- Mặt nạ, ổ cắm, đế âm tường, công tắc hiệu: Sino/ Rạng đông/Panasonic/Clipsal..
- Đèn chiếu sáng các loại hiệu: Rạng Đông; Điện Quang hoặc tương đương

III. Nước:

- Ống nước + phụ kiện hiệu: Tiên phong, Bình Minh, Đệ Nhất, Thành công
- Bồn cầu, Lavabo, vòi hiệu: Viglacera/ Caesar hoặc tương đương

Ghi chú:

Các loại vật liệu thiết bị trên có thể thay thế bằng những chủng loại khác có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật.

Tất cả các thiết bị được bố trí theo bản vẽ thiết kế thi công được phê duyệt