

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUNG CƯ MIỀN ĐÔNG

MỤC LỤC

PHẦN I	<u>ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI</u>
PHẦN II	<u>CÁC ĐIỀU KHOẢN CỦA HỢP ĐỒNG</u>
ĐIỀU 1.	<u>ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ CHUYỂN NHƯỢNG</u>
ĐIỀU 2.	<u>GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.</u>
ĐIỀU 3.	<u>CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ</u>
ĐIỀU 4.	<u>QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN</u>
ĐIỀU 5.	<u>QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA</u>
ĐIỀU 6.	<u>THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP</u>
ĐIỀU 7.	<u>CHẬM TRỄ TRONG VIỆC THANH TOÁN VÀ CHẬM TRỄ TRONG VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ</u>
ĐIỀU 8.	<u>GIAO NHẬN CĂN HỘ</u>
ĐIỀU 9.	<u>BẢO HÀNH CĂN HỘ</u>
ĐIỀU 10.	<u>CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</u>
ĐIỀU 11.	<u>SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, SỞ HỮU CHUNG</u>
ĐIỀU 12.	<u>CAM KẾT ĐỐI VỚI PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC DỊCH VỤ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ</u>
ĐIỀU 13.	<u>CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</u>
ĐIỀU 14.	<u>CAM KẾT CỦA CÁC BÊN</u>
ĐIỀU 15.	<u>CÁC THỎA THUẬN KHÁC</u>
15.1.	<u>TUÂN THỦ NỘI QUY</u>
15.2.	<u>CÁC QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ BÀN GIAO VÀ BẢO HÀNH CĂN HỘ, CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</u>
15.3.	<u>BẢO MẬT</u>
15.4.	<u>THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH</u>
15.5.	<u>MIỄN TRÁCH NHIỆM</u>
15.6.	<u>PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM THEO</u>
ĐIỀU 16.	<u>GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP</u>
ĐIỀU 17.	<u>HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG</u>
PHỤ LỤC 1	<u>ĐẶC ĐIỂM VỀ CĂN HỘ</u>
PHỤ LỤC 2	<u>GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN</u>

PHỤ LỤC 3 MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ.....

PHỤ LỤC 4 MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....

PHỤ LỤC 5 NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG
CẨM BÌNH

DANH MỤC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG

1. Phụ lục 1 – Đặc điểm về Căn Hộ

Bản vẽ sơ đồ mặt bằng vị trí của Căn Hộ

2. Phụ lục 2 – Giá bán Căn Hộ và Tiến độ thanh toán

3. Phụ lục 3 – Mẫu Thông báo Bàn giao Căn Hộ

4. Phụ lục 4 – Mẫu Biên bản Bàn giao Căn Hộ

5. Phụ lục 5 – Nội quy quản lý và sử dụng Tòa nhà chung cư cao tầng Cẩm Bình.

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

*****&*****

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số: / /HĐMBCC-BĐS

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ về phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng chung cư cao tầng tại phường Cẩm Bình Thị xã Cẩm Phả của UBND Tỉnh Quảng Ninh Tại công văn số 3966/UBND ngày 5/9/2007 và Quyết định số 4852/QĐ- UBND về việc phê duyệt quy hoạch Chung cư Cẩm Bình của Công Ty CPXD và Phát triển đô thị Miền Đông.
- Căn cứ giấy phép xây dựng số 16/GPXD của sở xây dựng Quảng Ninh cấp ngày 15/09/2011
- Căn cứ các Quyết định của Chủ Đầu Tư: Công ty CPXD và phát triển đô thị Miền Đông về việc phê duyệt dự án: Đầu tư xây dựng khu Chung cư cao tầng Cẩm Bình. Tại khu hòa lạc phường Cẩm Bình, Thị xã Cẩm Phả.
Hôm nay, ngày tháng năm 2012, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây được gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MIỀN ĐÔNG

Đại diện: : Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Tổ 1- Khu 6c - Phường Cẩm Trung - Thành phố Cẩm Phả - Quảng Ninh.

Điện thoại: (033) 3. 712.184 Fax: (033) 3. 713.623

Tài khoản số 1: 44110000002259 Ngân hàng BIDV Cẩm Phả

Tài khoản số 2 : 05201010000744 Ngân hàng MSB Cẩm Phả

Mã số thuế: 5700662784

BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây được gọi tắt là Bên Mua):

Ông :

Ngày sinh:

Số

Do CA:

Cấp

CMND:

ngày:

Bà :

Ngày sinh:

Số

Do CA:

Cấp

CMND:

ngày:

Hộ khẩu thường

trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

đã thống nhất lập và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây được gọi là “**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

PHẦN I

ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

I. Các Định nghĩa

Trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sau đây sẽ có nghĩa như sau:

- (a) **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị nhà chung cư của tòa nhà A1 - khu chung cư cao tầng Cẩm Bình do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác trong quá trình sử dụng các Căn Hộ. (Khi chung cư đã bàn giao cho các căn hộ và đi vào sử dụng).
- (b) **“Bên”** có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán theo Hợp Đồng. **“Các Bên”** có nghĩa là cả Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng.
- (c) **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông có trụ sở chính tại Tổ 1- Khu 6c - Phường Cẩm trung - Thành phố Cẩm phả và bất cứ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Công Ty.
- (d) **“Bên Bán”** Là Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông hoặc đơn vị được ủy quyền giao nhiệm vụ bán căn hộ chung cư tòa nhà A1 Khu chung cư cao tầng Cẩm Bình.
- (e) **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo mẫu nêu tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng.
- (f) **“Căn Hộ”** là một căn hộ trong Tòa nhà A1 Khu Chung cư cao tầng Cẩm Bình; đối với Bên Mua là căn hộ có các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Điều 1 và Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.
- (g) **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong tòa nhà A1 trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp; hoặc người có được quyền sở hữu Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, Trong Hợp Đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên Bán.
- (h) **“Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho Tòa nhà A1, bảo trì nhà A1 Khu Chung cư cao tầng Cẩm bình và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.

- (i) **“Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là các diện tích trong Tòa Nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, **“Dự Án”** là Dự án đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà A1- Khu chung cư thuộc Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông.
- (j) **“Giá Bán Căn Hộ”** là giá chuyển nhượng Căn Hộ theo thỏa thuận của Các Bên nêu tại Phụ Lục số 2 của Hợp Đồng này. Giá Bán Căn Hộ không bao gồm mọi khoản thuế khác, lệ phí, phí tổn và chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật hoặc quy định tại Hợp Đồng này có liên quan đến việc mua Căn Hộ, và việc chuyển quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua.
- (k) **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư”** là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư ký giữa Bên Bán và người mua Căn Hộ để chuyển quyền sở hữu Căn Hộ từ Chủ Đầu Tư sang cho Bên Mua Căn Hộ bao gồm Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo và các sửa đổi bổ sung (nếu có).
- (l) **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Điều 9.5 của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- (m) **“Tòa nhà A1” hoặc “Khu Căn Hộ” hoặc “Khu chung cư”** là tập hợp những căn hộ được thiết kế và xây dựng trong các Tòa Nhà A1 thuộc Khu Hòa Lạc – Phường Cẩm Bình, Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông là chủ đầu tư và xây dựng;
- (n) **“Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là các diện tích và công trình tiện ích trong Tòa Nhà thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.(Không thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu căn hộ và không thuộc diện tích sở hữu chung).
- (o) **“Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ” hoặc “Khu vực Sở Hữu Riêng của Bên Mua”** là phần diện tích và các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Tòa nhà A1, được xác định cụ thể theo Điều 1 và Phụ lục 1 của Hợp Đồng này cũng như tại các Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ký kết giữa các Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Bên Bán.
- (p) **“Lãi Suất Quá Hạn”** là lãi suất do thanh toán không đúng hạn, trễ hạn, tính bằng 150% lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân Hàng Đầu tư và phát triển Cẩm Phả. **Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** là ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa Các Bên quy định tại theo Điều 8.1 của Hợp Đồng này.
- (q) **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ” hoặc “Ngày Bàn Giao Thực Tế”** là ngày thực tế mà Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (r) **“Người Cư Ngụ Khác”** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
 - Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu;
 - Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ;
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
- (s) **“Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ”** là các nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà chung cư, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- (t) **“Phí Quản Lý Hàng Tháng”** là các khoản chi phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng được quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ.
- (u) **“Quỹ Bảo Trì”** là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung quy định tại Điều 9.6.3.2 của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ.
- (v) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** nghĩa là một trong các sự kiện sau đây: lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, do tình hình bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
- (w) **“Tòa Nhà”** là Tòa nhà A1 thuộc Dự án khu Chung cư cao tầng Cẩm Bình do Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông là chủ đầu tư và xây dựng mà trong đó các Căn Hộ được thiết kế và xây dựng theo dự án của Chủ Đầu Tư. Trong Hợp Đồng này, Tòa Nhà được hiểu là tòa nhà có Căn Hộ của Bên Mua.
- (x) **“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”** là văn bản thông báo có nội dung theo mẫu tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng.
- (y) **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm.

PHẦN II

CÁC ĐIỀU KHOẢN CỦA HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ CHUYỂN NHƯỢNG.

Bằng Hợp Đồng này, Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư với các đặc điểm dưới đây:

1.1. Đặc điểm Căn Hộ mua bán được mô tả cụ thể tại Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này.

Diện tích thực tế của Căn Hộ bao gồm diện tích sàn Căn Hộ, diện tích ban công và lô gia của Căn Hộ đó được tính theo kích thước từ tim tường chung và phủ bì tường bao ngoài Căn Hộ, trong đó :

- Diện tích Sàn Căn Hộ bao gồm cả diện tích cột, hộp kỹ thuật, tường xây trong phạm vi Căn Hộ;
- Tường chung là tường ngăn chia giữa hai Căn Hộ.
- Tường bao ngoài là tường ngăn giữa Căn Hộ với hành lang, lối đi, khu vực cầu thang và mặt ngoài Căn Hộ.

Năm bắt đầu xây dựng: năm 2011. Dự kiến hoàn thành: Quý IV năm 2013.

1.2 Kèm theo quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Mua có thể được thuê một vị trí để xe con tại nơi quy định của chủ đầu tư.

1.3 Đặc điểm về khu đất xây dựng Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này được mô tả cụ thể tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.

2.1 Giá Bán Căn Hộ được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

2.2 Thời hạn thanh toán: được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

2.3 Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông hoặc thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng, cụ thể như sau:

Tên tài khoản : Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Miền Đông

Tài khoản số 1: 44110000002259 Tại Ngân hàng BIDV Cẩm Phả

Tài khoản số 2: 05201010000744 Tại Ngân hàng MSB Cẩm Phả

ĐIỀU 3: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ.

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (Căn Hộ nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình được duyệt mà Các Bên đã thỏa thuận được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

Bên Bán cam kết tòa nhà có Căn Hộ chung cư của Bên Mua sẽ được đơn vị chức năng kiểm định và sẽ được cấp chứng nhận về sự đảm bảo và phù hợp với chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định, tiêu chuẩn của Việt Nam.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

4.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước 05 ngày về hình thức xử lý nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này;
- d) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản Thuế GTGT, Phí và Lệ Phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bàn giao cho Bên Mua các giấy tờ có liên quan đến Căn Hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu);
- e) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ;
- f) Được bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ và các quyền hợp pháp khác liên quan đến Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo Hợp Đồng.
- g) Các quyền khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Bảo đảm việc xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- b) Bảo đảm cung cấp điện, nước sinh hoạt cho các Căn Hộ;

- c) Bảo đảm thiết kế Căn Hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng;
- d) Bảo đảm kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn Hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế quy hoạch được duyệt và theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- e) Bảo quản Căn Hộ đã bán trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- f) Bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ hoàn công Căn Hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn Hộ.
- g) Nộp tiền sử dụng đất cho khu đất liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Có trách nhiệm tổ chức làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có đủ điều kiện theo quy định của Tỉnh Quảng Ninh và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ);
- i) Có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ và quyền hạn của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) Bên Bán có thể hỗ trợ cho Bên Mua hoàn thành thủ tục vay Ngân hàng để Bên Mua có thể thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này;
- k) Hướng dẫn và trợ giúp Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến giao dịch mua bán Căn Hộ;
- l) Các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

5.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ có chất lượng theo đúng thiết kế của Chủ Đầu Tư được phê duyệt theo đúng thời hạn nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện tự thực hiện thủ tục này);

- c) Được sử dụng các dịch vụ trong tòa nhà và trong cả dự án do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- d) Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;
- e) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán theo quy định tại Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ;
- f) Được ký hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ, như: Điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh, Internet v.v... đối với việc sử dụng các dịch vụ được cung cấp bởi hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận Căn hộ và tự thanh toán các khoản phí dịch vụ cho đơn vị cung cấp;
- g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại điều 2 của Hợp Đồng này;
- b) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí Bên Mua phải nộp theo quy định của pháp luật và như thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp Đồng này;
- c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...;
- d) Thanh toán phí quản lý vận hành Tòa nhà chung cư A1 (vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh, điện bảo vệ và vận hành thang máy, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô con và các chi phí khác theo quy định chung của đơn vị quản lý vận hành quy định. Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành tòa nhà chung cư;
- f) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại điều 1 của Luật Nhà Ở; chỉ sử dụng vào mục đích khác khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản và phù hợp với những quy định khác của pháp luật hiện hành;
- g) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng này;
- h) Bên Mua có nghĩa vụ nghiệm thu sơ bộ và nhận nhà theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đến nhận nhà đúng hạn như thông báo thì mặc nhiên Bên Mua đã xác nhận

việc Bên Bán đã hoàn thiện hoặc bàn giao Căn hộ cho bên mua theo đúng chất lượng với bản thiết kế được phê duyệt của Bên Bán;

- i) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một người sở hữu, người cư trú và/hoặc sử dụng Căn Hộ (bao gồm việc thanh toán Phí Quản Lý Hàng Tháng cũng như tiền kết nối và sử dụng nước, điện, thông tin liên lạc cũng như các tiện ích và dịch vụ khác được cung cấp cho Căn Hộ phù hợp với quy định trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ). Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua chỉ được ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- j) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ và kịp thời các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, cung cấp đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua;
- k) Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết Theo quy định của pháp luật cho bên Bán để hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua;
- l) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư hay gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác;
- m) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Các Công Trình Tiện Ích Chung theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- n) Các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo.

ĐIỀU 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế GTGT, kinh phí bảo trì Các Công Trình Tiện Ích Chung (bằng 2% giá bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT) và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua và đăng ký sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn bởi phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ với đơn vị có chức năng, lệ phí cấp “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”, lệ phí trước bạ.

Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp hóa đơn tài chính cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật,

tạo mọi điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí.

ĐIỀU 7. CHẬM TRỄ TRONG VIỆC THANH TOÁN VÀ CHẬM TRỄ TRONG VIỆC BÀN GIAO CĂN HỘ

7.1 Trách nhiệm của Bên Mua do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán

7.1.1 Nếu Bên Mua trả chậm hoặc trả không đầy đủ các khoản tiền Bên Mua phải trả theo Hợp Đồng này khi đến hạn, thì khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính bằng 150% lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân Hàng đầu tư và Phát triển Cẩm phả kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đó, lãi suất tính theo ngày.

7.1.2 Nếu quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản tiền lãi quá hạn, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và không phải bồi thường cho Bên Mua. Hợp Đồng này sẽ bị chấm dứt sau năm (5) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng và Điều 7.1.3 dưới đây sẽ được áp dụng.

7.1.3 Khi chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 7.1.2, Bên Bán có quyền phạt Bên Mua đến 10% Giá Bán Căn Hộ, ngoài ra có quyền buộc Bên Mua phải bồi thường thiệt hại và Bên Bán sẽ có quyền bán Căn Hộ cho người khác. Chậm nhất sau 07 ngày kể từ khi bên Bán ký Hợp đồng mua bán nhà với bên mua mới, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này không tính lãi suất sau khi đã trừ đi những khoản tiền sau: (i) tiền phạt trên, (ii) tiền thuế GTGT đã nộp, (iii) những khoản tiền khác bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này, từ việc bán cho người mua mới, (iv) khoản tiền bù đắp những thiệt hại khác. Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các điểm (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% Giá Bán Căn Hộ.

7.2 Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Hộ

7.2.1. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua tính bằng 150% lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân Hàng đầu tư và Phát triển Cẩm phả trên khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày kể trên đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

7.2.2. Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì bên mua có quyền phạt bên bán theo yêu cầu của Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả mọi khoản tiền đã được Bên Mua trả cho Bên Bán cộng với khoản tiền lãi, được tính trên cơ sở Lãi Suất Quá Hạn từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày nêu tại

Khoản 7.2.1 kể trên đến ngày Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng này, Khoản phạt tương đương bằng 10% giá bán căn hộ và Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Mua đã nhận được khoản tiền mà Bên Bán hoàn trả theo quy định tại điều khoản này.

- 7.2.3. Các biện pháp chế tài quy định tại Điều 7.2.1 và 7.2.2 nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ theo đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

Thỏa thuận về sự kiện bất khả kháng:

a. Sự kiện bất khả kháng là bất cứ sự kiện nào sau đây mà xảy ra sau khi hợp đồng có hiệu lực và khiến một Bên không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, bao gồm: sự cấm đoán hay lệnh của chính phủ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bạo loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, dịch họa, tình trạng quấy rối nơi công cộng, bãi công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận, tranh chấp lao động, đình công, lãn công, tắc nghẽn hay gián đoạn giao thông và các dịch vụ công cộng khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hoặc các hiểm họa thiên nhiên khác, và mọi sự kiện khác vượt quá sự kiểm soát hợp lý của một Bên, với điều kiện là sự thiếu hụt tài chính đơn thuần sẽ không được xem là một sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một Bên (sau đây gọi chung là *Sự kiện bất khả kháng*).

b. Việc bất kỳ Bên nào không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không tạo thành sự kiện vi phạm hợp đồng hoặc làm phát sinh bất kỳ khiếu kiện nào theo đó nếu, và trong trường hợp việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện đó là do Sự kiện bất khả kháng.

c. Việc thực hiện nghĩa vụ của một Bên theo Hợp đồng này (ngoài các nghĩa vụ phải nỗ lực tối đa để khắc phục nguyên nhân của Sự kiện bất khả kháng hoặc nghĩa vụ thanh toán) sẽ được tạm hoãn trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng và tất cả các quy định khác của Hợp đồng này sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian tương đương với khoảng thời gian kể từ thời điểm bắt đầu Sự kiện bất khả kháng cho đến thời điểm chấm dứt Sự kiện bất khả kháng đó, với điều kiện là trong thời gian sớm nhất sau khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, Bên nhận định rằng Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra phải thông báo cho Bên kia về Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra, bản chất và thời gian gây ảnh hưởng của sự kiện này trên cơ sở hợp lý mà Bên đó tin tưởng.

d. Khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng và trong phạm vi có thể, các Bên sẽ cùng tiến hành thương lượng để tìm cách khắc phục trong thời hạn **30 (ba**

mười) ngày kể từ gửi thông báo về Sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp Sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn **120 (một trăm hai mươi)** ngày kể từ ngày ra thông báo về Sự kiện bất khả kháng, các Bên sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, và việc chấm dứt hợp đồng như vậy sẽ không cấu thành bất kỳ sự kiện vi phạm nào đối với Hợp đồng này.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.

- 8.1 Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong Quý IV năm 2013. Các Bên công nhận và đồng ý rằng, theo văn bản thông báo của Bên Bán, Ngày Bàn Giao Thực Tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến tối đa là chín mươi (90) ngày. Không quá 10 (mười) ngày làm việc trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng về việc thanh toán và kiểm tra, giao nhận Căn Hộ giữa Các Bên.
- 8.2 Căn Hộ được bàn giao có chất lượng đúng với thiết kế được phê duyệt của Chủ Đầu Tư.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật hiện hành.
- 9.2 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) 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 quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực để hạn chế các thiệt hại, như : không kịp thời thông báo cho Bên Bán trong vòng 10 ngày khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường hỏng hóc đối với những đối tượng được bảo hành, thì quyền lợi về bảo hành sẽ bị giảm tương ứng.
- 9.3 Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp Căn Hộ bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra và các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.4 Sau thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng, cho Căn Hộ và các giao dịch khác theo quy định của pháp

luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ đó.

- 10.2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng Bên Mua thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho người thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng và theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- 10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 11. SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, SỞ HỮU CHUNG

- 11.1 Tài sản thuộc sở hữu riêng của Bên Mua bao gồm: toàn bộ diện tích bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ); những hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ có tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- 11.2 Tài sản thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm:
- 11.2.1 Khu trung tâm thương mại, dịch vụ từ tầng 1 của tòa nhà A1 và của dự án khu Chung cư Cẩm Bình, diện tích các Căn Hộ Chủ Đầu Tư chưa bán, các Căn Hộ Chủ Đầu Tư cho thuê, một số chỗ để xe ô tô con và các công trình khác của Chủ Đầu Tư, một phần diện tích tầng 1 Tòa Nhà A1.
- 11.2.2 Các diện tích và tài sản không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc sở hữu chung thì thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.
- 11.3 Tài sản thuộc sở hữu chung bao gồm:
- 11.3.1 Các diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu chung. Phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật dùng chung thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà bao gồm: không gian hệ thống kết cấu chịu lực, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, mái, sân thượng, tiền sảnh tòa nhà, khu vực sinh hoạt cộng đồng, hàng lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung, hệ thống thông tin liên lạc, chống sét, cứu hỏa, Khu vực để xe hai bánh.
- a) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà được kết nối với Tòa Nhà: Hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải, đường đi và các hệ thống khác.
- 11.3.2 Khi Chủ Đầu Tư hoặc Bên Mua chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu riêng của mình cho bên khác thì bên nhận chuyển nhượng cũng có quyền sở hữu chung đối với tài sản nêu tại điểm 11.3.1 nêu trên.

ĐIỀU 12. CAM KẾT ĐỐI VỚI PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC DỊCH VỤ, CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ.

- 12.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn Căn Hộ và các tiện ích theo quy định tại Điều 1 và Phụ lục 1
- 12.2 Chủ Đầu Tư được quyền sở hữu riêng đối với các diện tích và hạng mục công trình tiện ích thuộc Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
- 12.3 Bên Mua, Chủ Đầu Tư, các bên khác khi được Bên mua và Chủ Đầu Tư cho phép bằng văn bản thì bên đó có quyền được sử dụng đối với các phần diện tích và hạng mục công trình thuộc sở hữu chung trong Khu Chung cư Cẩm Bình.
- 12.4 Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy: Do Đơn Vị Quản Lý vận hành thực hiện với mức phí phù hợp với quy định của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ninh
- 12.5 Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô con:
- 12.6.1 mức phí. Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị trông giữ xe sẽ căn cứ vào thực tế tình hình kinh doanh và căn cứ vào Mức phí trông giữ xe ô tô con do UBND Tỉnh Quảng Ninh quy định để quyết định mức Phí trông giữ đối với các xe ô tô con này.
- 12.6 Các dịch vụ khác và Phí của các dịch vụ khác: theo quy định của nhà cung cấp do Chủ Sở Hữu Căn Hộ tự thỏa thuận với các nhà cung cấp.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1 Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - (i) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
 - (ii) Bên Mua thực hiện các giao dịch về nhà ở theo khoản 10.2 Điều 10 nêu trên;
 - (iii) Theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
 - (iv) Bên Mua không đủ điều kiện mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp này, Bên Mua bị coi là vi phạm Hợp Đồng và sẽ bị áp dụng biện pháp khắc phục theo khoản 7.1.3. Nếu Căn Hộ đã được bàn giao, Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ trong tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Căn Hộ không còn được như trong tình trạng được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu để đưa Căn Hộ về tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 14.1 Bên Bán cam kết và khẳng định Bên Bán có quyền bán Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này và Căn Hộ không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- 14.2 Bên Mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ và các thông tin khác của Dự Án, các thông tin về Bên Bán, Chủ Đầu Tư và các quy định của pháp luật.
- 14.3 Bên Mua cam kết có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên sở hữu Căn Hộ. Bên Mua cam kết cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên Bán cho mục đích xác minh quyền này của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- 14.4 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng, Các Bên sẽ thống nhất và lập thành văn bản có chữ ký của Các Bên và có giá trị pháp lý như Hợp Đồng.
- 14.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

15.1. TUÂN THỦ NỘI QUY

- a) Khi chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên khác theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ.
- b) Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Khu Chung cư cao tầng Bình , các nội dung của Nội Quy có thể được điều chỉnh theo quy định trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ hoặc quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư sau này với điều kiện các điều chỉnh đó không trái pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của Bên Bán. Những điều chỉnh/thay đổi theo quy định trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ hoặc quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư này chỉ có hiệu lực sau khi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp nhận

15.2. CÁC QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ BÀN GIAO VÀ BẢO HÀNH CĂN HỘ, CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

15.2.1 Bàn giao Căn Hộ

- a. Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được lập thành biên bản và ký kết giữa Các Bên theo mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ được mô tả tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng.

- b. Khi bàn giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đo đạc cùng với đại diện của Bên Mua để kiểm tra diện tích thực tế của Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ 3 (là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ (chi phí đo đạc do Bên Mua chịu).
- c. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng diện tích thực tế của Căn Hộ ("**Diện Tích Thực Tế**") được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 1 ("**Diện Tích**") và Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Các Bên sẽ không có bất kỳ khiếu nại gì về diện tích nếu phần diện tích chênh lệch nằm trong giới hạn nhỏ hơn hoặc bằng cộng hoặc trừ một phần trăm ($\pm 1,0\%$) thì Giá bán căn hộ sẽ không thay đổi so với Hợp Đồng đã ký. Nếu Diện Tích Thực Tế có chênh lệch lớn hơn cộng hoặc trừ một phần trăm ($\pm 1,0\%$) so với Diện Tích được quy định tại Phụ Lục 1, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần chênh lệch đó, và Các Bên sẽ ký một phụ lục để sửa đổi diện tích của Căn Hộ cho phù hợp. Khoản chênh lệch (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 15 ngày, kể từ khi ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
- d. Căn Hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, văn bản ủy quyền công chứng (nếu có ủy quyền cho người thứ ba), phiếu thu, hóa đơn thanh toán do Bên Bán phát hành cho Bên Mua hoặc giấy uỷ nhiệm chi của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên Mua là người đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán.

15.2.2 **Bảo hành Căn Hộ**

- a. Trong thời hạn bảo hành, Bên Bán có nghĩa vụ thực hiện việc bảo hành cho Căn Hộ, ngoại trừ:
 - (i) Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
 - (ii) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (iii) Trường hợp hư hỏng gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (iv) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm những phần/bộ phận và thiết bị của Căn Hộ do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ tự lắp đặt, tự thực hiện và/hoặc tự sửa chữa;
- b. Khi có hư hỏng xảy ra đối với Căn Hộ (bao gồm cả hư hỏng của một số Công Trình Tiện Ích Chung trừ các trường hợp nêu tại 15.2.2.a) thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán thì:
 - (i) Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng mười (10) ngày và áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối

đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và khắc phục thiệt hại nêu tại khoản này, Bên Mua và bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải gánh chịu, một phần tùy theo mức độ lỗi, chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

- (ii) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hoặc nhiều công ty khác thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó;
- (iii) Bên Mua và bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo hành và sửa chữa.

15.2.3 Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- a. Để làm rõ, Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên thứ ba theo đúng quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng và theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- b. Việc chuyển nhượng được quy định tại Điều 15.2.3 a được thực hiện với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:
 - (i) Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.
 - (ii) Bên Bán chỉ xác nhận vào Văn bản Chuyển nhượng Hợp Đồng Căn Hộ khi Bên Mua cung cấp đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật.
 - (iii) Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản Bên Mua đã thanh toán do Bên Bán nắm giữ vì đó là vấn đề nội bộ giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
 - (iv) Nếu Bên Mua vay vốn để mua Căn Hộ thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản của bên tài trợ vốn chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng nói trên với những điều kiện mà bên tài trợ vốn cho là cần thiết.
 - (v) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí và chi phí nào kèm theo việc chuyển nhượng theo Hợp Đồng này hoặc các văn bản tương tự.
- c. Nếu Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước, người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này.

15.3. BẢO MẬT

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải thông báo cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

15.4. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

15.4.1 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, v.v... do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được gửi theo địa chỉ của Các Bên được ghi ở phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có thay đổi theo thông báo trước của Các Bên:

15.4.2 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... do Bên Bán gửi sẽ được gửi đến địa chỉ và người được quy định ở phần trên. Sau khi Căn Hộ được bàn giao, ngoài địa chỉ nêu trên, địa chỉ Căn Hộ cũng là một trong những địa chỉ liên hệ đương nhiên của Bên Mua.

15.4.3 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo địa chỉ tại Hợp Đồng này sẽ được xem như Bên kia đã nhận được: (i) vào ngày gửi nếu được giao tận tay có ký nhận của Bên Mua/Người ủy quyền (áp dụng đối với trường hợp Bên Bán gửi cho Bên Mua); hoặc (ii) vào ngày bên gửi nhận được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax theo thông lệ trong trường hợp chuyển bằng fax; hoặc (iii) vào ngày thứ hai tính từ ngày gửi bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm. Trong các trường hợp này, 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 v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

15.5. MIỄN TRÁCH NHIỆM

15.5.1 Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.

15.5.2 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 hoặc trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.5.3 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 đặt mua theo Hợp Đồng này.

15.5.4 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 tự thực hiện gây ra 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.

15.6. PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM THEO.

Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Căn Hộ, và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng (được liệt kê tại Danh Mục Tài Liệu Đính Kèm Hợp Đồng) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là 60 ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu không giải quyết được sẽ được coi là không thương lượng được.

ĐIỀU 17. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau. Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số /2012/HĐMBCC-BDS)

ĐẶC ĐIỂM VỀ CĂN HỘ

I. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ

Xem các bản vẽ đính kèm

II. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Loại Căn Hộ: Căn hộ khép kín độc lập trong chung cư
2. Năm bắt đầu xây dựng: Quý II/2011
Năm hoàn thành xây dựng : Quý IV/2013
3. Căn Hộ số:
4. Tòa Nhà: A1- Khu Chung Cư Cẩm Bình
5. Tầng:
6. Căn số:
7. Diện tích sàn Căn Hộ (tạm tính): ... m²
8. Địa chỉ: Tổ 5 Khu Hòa Lạc - Phường Cẩm Bình - Cẩm Phả - Quảng Ninh

III. MÔ TẢ KHU ĐẤT XÂY DỰNG TÒA NHÀ:

1/.Dự án Khu chung cư Cẩm Bình được xây dựng trên khu đất rộng có diện tích 1.2ha Thuộc khu phố Hòa Lạc – Phường Cẩm Bình - Cẩm Phả - Quảng Ninh

Dự án gồm 03 tòa Nhà A1.A2.A3, cao từ 11-15 tầng với chức năng chính là căn hộ cao cấp có trang bị cầu thang máy kết hợp một số tiện ích như: dịch vụ nhà trẻ, thương mại , Thông tin liên lạc, Y tế, thể thao vv...

2/.Dự án, nằm liền kề với Khu đô thị mới Bến do, Cẩm Bình và khu quy hoạch mới các trụ sở cơ quan hành chính của thị xã.

3/.Dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, giao thông phía ngoài được kết nối với quốc lộ 18A Hệ thống cấp điện, nước sinh hoạt được đấu nối trực tiếp với mạng lưới phân phối trung tâm.

4/.Căn hộ trong hợp đồng này nằm trong tòa nhà A1 của dự án “ Khu chung cư Cẩm Bình”.

IV. DANH MỤC CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

ST	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
----	-----------	----------	---------

T			
A.SÀN NHÀ			
1	Phòng khách, phòng ăn, bếp, Phòng ngủ	Lát gạch Ceramix	do các công ty có uy tín của Việt Nam sản xuất
2	Phòng tắm	Gạch chống trơn	Như trên
3	Lô gia	Như trên	Như trên
B.TƯỜNG CĂN HỘ			
4	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi, lô gia	Sơn nước Dulux	Như trên
5	Phòng tắm lớn và phòng tắm nhỏ	Ốp gạch men bóng	Như trên
C.TRẦN			
6	Trần phòng khách, ăn, bếp	bả matit, sơn nước	Như trên
7	Phòng tắm	sơn nước chống thấm	Như trên
D.CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ			
8	Cửa sổ	Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính cao cấp(hoặc cửa nhựa lõi thép pvc)	Như trên
9	Vách kính mặt ngoài	Vách nhựa lõi thép PVC	Như trên
10	- Cửa đi chính,	- Khuôn cửa gỗ tự nhiên nhóm 4, Cánh cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý.	Như trên
11	- Cửa ngăn phòng	- Cửa gỗ công nghiệp đã qua xử lý.	Như trên
12	Cửa phòng tắm	- Cửa nhựa lõi thép(Hoặc cửa nhôm kính sơn tĩnh điện)	Như trên
13	Phụ kiện cửa gỗ (tay nắm, cục chặn ...)	Loại cao cấp	Như trên
E. BẾP			
14	Mặt bàn bếp Chậu rửa	Gạch Granite cao cấp Chậu đôi Inox	Như trên
F.THIẾT BỊ VỆ SINH VÀ PHÒNG TẮM			
15	Chậu rửa để bàn/Bồn cầu kết nước	Sứ cao cấp Inax	Màu trắng, kiểu dáng hiện đại do các công ty có uy tín của Việt Nam sản xuất

16	Vòi chậu rửa / Sen tắm Các phụ kiện khác (móc treo khăn, hộp giấy, vòi toilet, phễu thu sàn)	Inox, mạ crom	Như trên
----	---	---------------	----------

G. THIẾT BỊ ĐIỆN

17	Công tắc điện phòng khách, phòng ăn, khu bếp	Loại Chất lượng cao	Như trên
18	Hệ thống đèn chiếu sáng	Sử dụng đèn tiết kiệm điện	Như trên
19	Ổ cắm, công tắc điện, ổ cắm ti vi, điện thoại, internet	Clipsal/Schneider hoặc tương đương	Như trên

V. DANH MỤC CÁC HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN CHUNG

T T	HỆ THỐNG	CHI TIẾT	
1	Hệ thống cấp điện	-Trạm biến áp -Máy phát điện: phục vụ chiếu sáng, Phòng cháy chữa cháy và thang máy -Tủ trung thế -Tủ hạ thế tổng - Tủ điện căn hộ - Công tắc, ổ cắm, đèn - Dây cáp điện	
2	Hệ thống cấp thoát nước	-Bơm cấp nước/ bơm tăng áp - Bơm chìm thoát nước thải - Ống cấp nước: Ống hàn nhiệt - Ống thoát nước: u.PVC -Van và phụ kiện - Thiết bị vệ sinh	
3	Hệ thống điều hòa thông gió	- Quạt thông gió	
4	Hệ thống thông tin liên lạc	- Đơn vị trong nước có uy tín	

5	Hệ thống PCCC	- Bơm chữa cháy - Đầu báo cháy, van điều khiển - Van chặn, van cổng các loại - Tủ báo cháy, đầu báo cháy - Dây tín hiệu báo cháy, chống nhiễu	
6	Hệ thống camera	- Camera cho phần sảnh, hành lang chung	
7	Hệ thống chống sét	- Kim thu sét	
8	Thang máy	- Thang máy tốc độ 120m/ phút	

Ghi chú:

Các Bên, bằng Hợp Đồng này, xác nhận và đồng ý rằng:
 Một số chi tiết trong Căn Hộ được hoàn thiện có thể khác với một số chi tiết tại Căn Hộ mẫu và/hoặc được trình bày trong bất kỳ tài liệu tiếp thị bất kỳ ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng nào, bất kỳ nội dung nào được đăng trên website của Bên Bán.

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ...: 2012/HĐMBCC-BDS)

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. **Đơn giá bán:**m² (đã bao gồm 10% thuế GTGT, tiền sử dụng đất và chưa bao gồm 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

2. Giá bán Căn Hộ:

2.1 Giá bán căn hộ tạm tính (chưa bao gồm 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

Đơn giá bán x diện tích căn hộ = Giá bán căn hộ(A)

Giá bán này đã bao gồm tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, và các lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

- Giá bán căn hộ trước thuế GTGT:..... đồng.
- Thuế GTGT:..... đồng

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: bằng 2% của Giá bán căn hộ trước thuế GTGT: **Bằng (giá bán căn hộ trước thuế * 2%)**
= **đồng (B)**

2.2 **Tổng số tiền bên mua phải thanh toán cho Căn Hộ đã bao gồm (tạm tính) 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung:**

(A) + (B) =**đồng**

(**Bằng**

chữ:.....)

3. **Thời Hạn Thanh Toán**

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây:

Đợt 1: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 50% Giá bán Căn Hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2%), số tiền:**đồng (Bằng chữ..):**

Đợt 2: Trong vòng 15 ngày đầu khi đã xây xong phần thô tầng 11 của tòa nhà, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 20% Giá bán Căn Hộ chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2%), số tiền:**đồng (Bằng chữ: .)**

Đợt 3: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ (xác định bằng dấu đơn vị chuyển phát thông báo) Bên Mua thanh toán nốt cho Bên Bán 30% Giá bán Căn Hộ còn lại và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2%),

số tiền:đồng (Bằng chữ:). Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận đủ 100% số tiền mua bán căn hộ, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo diện tích thực tế bàn giao.

PHỤ LỤC 3

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Cấm phá, ngày [*] tháng [*] năm [*]

Kính gửi: Ông(Bà) [*]

Địa chỉ: [*]

Thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [*] ký ngày [*] giữa Ông (Bà) [*] và Công ty Cổ Phần xây dựng và phát triển đô thị miền đông, chúng tôi thông báo với Ông/Bà rằng các căn hộ thuộc Khu chung cư tại tòa nhà A1- Phường

Cẩm Bình đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và Biên bản nghiệm thu sơ bộ căn hộ chung cư đã ký giữa các bên.

Trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Ông/Bà thanh toán nốt cho chúng tôi 20% Giá bán Căn Hộ còn lại và kinh phí bảo trì (2%) của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, cụ thể như sau:

- Tổng giá trị của hợp đồng: [*] đồng.
- Số tiền đã thanh toán: [*] đồng.
- Số tiền còn lại phải nộp: [*] đồng.

Sau khi nhận được số tiền thanh toán, Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông trân trọng kính mời Ông/Bà đến nhận bàn giao chính thức căn hộ trong thời gian quy định dưới đây:

Ngày bàn giao: [*].

Thời gian bàn giao: [*].

Địa điểm: [*]

Lưu ý:

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn hộ trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày có Thông báo này.
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên.
- Khi đến nhận bàn giao căn hộ đề nghị Ông/Bà cầm theo bản gốc của: Hợp đồng mua bán căn hộ; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua căn hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ.

Trân trọng thông báo!

Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Miền Đông

PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [*/] /HĐMBCC-BDS ngày [*/] tháng [*/] năm [*/] giữa Công ty CPXD và PTĐô Thị Miền Đông và Ông (Bà): [*/]

- Căn cứ các chứng từ thanh toán đã có giữa hai bên

Hôm nay, ngày [*] tháng [*] năm [*], tại căn hộ thuộc tòa nhà chung cư - Khu Đô Thị Mới Cẩm Bình, chúng tôi gồm:

I. ĐẠI DIỆN CÔNG TY CPXD VÀ PT ĐÔ THỊ MIỀN ĐÔNG (BÊN A)

- Ông: **Đỗ Mạnh Cường**

Chức vụ: Giám đốc

II. ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN BÀN GIAO (BÊN B)

- Ông (Bà): [*].

- CMND số: [*] Cấp ngày: [*] do Công an: [*]

- Hộ khẩu thường trú:

Sau khi kiểm tra thực tế Căn hộ, Bên A giao Bên B nhận bàn giao căn hộ chung cư với các nội dung chính sau đây:

1. Căn hộ số: [*] Tầng: [*] Tòa nhà: [*]

Diện tích sàn căn hộ: [*] m²

Bên B đã kiểm tra thực tế chất lượng Căn hộ và xác nhận rằng Căn hộ được hoàn thành đảm bảo chất lượng theo yêu cầu của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư;

2. Bên A đã bàn giao cho Bên B và Bên B đã nhận Căn hộ, chìa khóa Căn hộ cùng các thiết bị của Căn hộ theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt;

3. Kể từ ngày bàn giao này Bên B có trách nhiệm quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên và có trách nhiệm thanh toán các loại phí như Phí Quản Lý Hàng Tháng kể từ ngày nhận bàn giao và phí sử dụng các dịch vụ khác;

4. Bên B đồng ý rằng nếu Bên B không cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn hộ theo Biên bản này, Bên B vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Hàng Tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Nội Quy quản lý chung cư tính từ ngày ký Biên Bản này;

5. Bên B cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy quản lý sử dụng chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ;

6. Hai bên không còn ý kiến phát sinh gì khác.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ hai (02) bản, Bên B giữ một (01) bản.

Đại diện Bên A

Đại diện Bên B

PHỤ LỤC 5

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH

Điều 1

Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định về việc các nội dung về quản lý vận hành, sử dụng Tòa nhà chung cư cao tầng Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, Cẩm Phả, Quảng Ninh.

1.1 Nội quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung của cả cộng đồng dân cư khu chung cư nhằm mục đích:

- a. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các dân cư trong khu chung cư.
- b. Nâng cao điều kiện sống của các dân cư.
- c. Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong khu cư dân.
- d. Xây dựng nếp sống khu dân cư văn minh, lịch sự.

1.2. Nội quy này được áp dụng đối với tất cả những Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa nhà này.

Điều 2

Nguyên tắc quản lý, sử dụng Tòa nhà

- 2.1 Những người sử dụng khu chung cư có trách nhiệm sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế của các công trình trong khu chung cư.
- 2.2 Chủ sở hữu căn hộ có toàn quyền sử dụng căn hộ nhưng không được xâm phạm đến lợi ích của những người sử dụng khác.
- 2.3 Chủ sở hữu căn hộ có nghĩa vụ chấp hành đúng các quy định về quản lý, sử dụng khu chung cư, đóng góp kinh phí quản lý khu chung cư.
- 2.4 Việc sử dụng căn hộ chung cư và các phần chung phải đảm bảo các lợi ích chung của cộng đồng khu chung cư; đảm bảo môi trường, cảnh quan, mỹ quan chung của khu chung cư.

- 2.5 Việc quản lý sử dụng Tòa nhà được thực hiện theo nguyên tắc tự quản, phù hợp với pháp luật về nhà ở, pháp luật về bảo vệ người tiêu dùng, các văn bản pháp luật có liên quan và quy định của Bản nội quy này.
- 2.6 Việc huy động kinh phí quản lý, sử dụng Tòa nhà và quản lý kinh phí này được thực hiện theo nguyên tắc tự chủ về tài chính, công khai, minh bạch.

Điều 3

Ban quản trị nhà chung cư

- 3.1. Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà chung cư Cao tầng Cẩm Bình, phường Cẩm Bình – TP Cẩm Phả - Quảng Ninh được bầu ra bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư và/hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.
- 3.2. Ban quản trị được quy định tại nội quy này chỉ được bầu và có thẩm quyền đối với công tác quản lý và điều hành của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà.
- 3.3. Ban quản trị sẽ bao gồm 05 (Năm) thành viên gồm 01 (một) Trưởng ban, 01 (một) Phó ban, 01 thư ký và các thành viên.
- 3.4. Nếu số thành viên của Ban quản trị thông qua việc bầu cử không đủ 05 thành viên, hoặc Chủ đầu tư không thể cử đại diện tham gia Ban quản trị với tư cách là thành viên thì Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ có quyền đề cử một hoặc một số Chủ sở hữu nhằm đảm bảo tổng số thành viên của Ban quản trị luôn luôn là 05 (Năm) người.
- 3.5. Nhiệm kỳ của Ban Quản trị tòa nhà tối đa là 03 (ba) năm. Ban Quản trị hoạt động trên nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 3.6. Ban quản trị sẽ tổ chức cuộc họp với thời hạn 04 (bốn) tháng/lần. Ngoài ra, Ban quản trị sẽ họp nếu có yêu cầu từ Trưởng ban hoặc yêu cầu bởi hai thành viên trở lên hoặc yêu cầu bởi Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà.
- 3.7. Trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập thì trong thời gian đầu, Chủ đầu tư sẽ tạm thời cử ra Ban Quản lý chung cư để thực hiện các chức năng và có thẩm quyền của Ban Quản trị như quy định của Nội quy này.

Điều 4

Nhiệm vụ của Ban Quản trị chung cư

- 4.1. Kiểm tra, theo dõi, giám sát việc sử dụng, bảo hành, bảo trì khu chung cư theo quy định.
- 4.2. Đề xuất bổ sung, sửa đổi quy chế để trình bày với Hội nghị khu chung cư xem xét thông qua. Phối hợp với chủ đầu tư tổ chức Hội nghị khu chung cư thường kỳ và đột xuất.
- 4.3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến của các dân cư liên quan đến công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong khu chung cư để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
- 4.4. Hòa giải giữa các tranh chấp giữa các dân cư, tổ chức các cuộc họp để các dân cư góp ý các cá nhân vi phạm các quy định của quy chế này, đồng thời báo cáo cho cơ quan có thẩm quyền.
- 4.5. Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý khu chung cư. Giám sát hoạt động của Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý theo nội dung hợp đồng đã ký. Thanh toán kinh phí cho Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý khu chung cư và trả khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban Quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị khu chung cư.
- 4.6. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương lập phương án gìn giữ an ninh trật tự xã hội trong khu chung cư hoặc ký kết hợp đồng với các đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ bảo vệ để thực hiện công tác bảo vệ cho dân cư và cho khu chung cư.
- 4.7. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh đô thị, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong khu chung cư.
- 4.8. Quản lý và sử dụng phí bảo trì từ chủ đầu tư chuyển giao và phí quản lý thu từ dân cư phù hợp với nội quy này.

- 4.9. Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của Người sử dụng Tòa nhà làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà
- 4.10. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Khu chung cư giao phó.

Điều 5:

Quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị chung cư

- 5.1. Thu các khoản tiền phải nộp của các chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng căn hộ và kinh phí từ việc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Khu chung cư (nếu có).
- 5.2. Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa nhà trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị
- 5.3. Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà thu kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà
- 5.4. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Tòa nhà do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư
- 5.5. Trực tiếp hoặc uỷ quyền cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà đại diện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho các căn hộ trong Tòa nhà và thu lại phí bảo hiểm cháy, nổ từ chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sử dụng căn hộ theo quy định của pháp luật
- 5.6. Biểu dương các cá nhân chấp hành tốt quy chế và xử lý các vi phạm quy chế trong phạm vi quyền hạn được Hội nghị khu chung cư giao phó. Đề xuất với cơ quan có thẩm quyền mức khen thưởng, phạt phù hợp với quy định hiện hành và mức phí quản lý hàng tháng sao cho phù hợp với nhu cầu chi tiêu của Khu chung cư và thống nhất với dân cư về mức phí quản lý.

5.7. Các thành viên Ban Quản trị được hưởng lương và phụ cấp theo quy định của Hội nghị Khu chung cư

Điều 6:

Hội Nghị nhà Chung cư

6.1. Hội nghị Khu chung cư phải có ít nhất một nửa đại diện của các hộ gia đình sinh sống trong khu chung cư, đồng thời có sự tham gia của chủ đầu tư và đại diện của cơ quan chính quyền địa phương. Hội nghị Khu chung cư được tổ chức theo mỗi nhiệm kỳ. Trong trường hợp cần thiết thì Ban Quản trị có thể triệu tập Hội Nghị khu chung cư đột xuất.

Hội nghị khu chung cư được tổ chức nhằm:

- a. Bầu mới, bổ sung, thay đổi các thành viên Ban Quản trị.
- b. Thông qua các quy định bổ sung, sửa đổi quy chế liên quan đến việc quản lý chung cư.
- c. Kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện quy chế.
- d. Quyết định các vấn đề cần thiết khác có liên quan.

6.2. Các quyết định của Hội nghị Khu chung cư có hiệu lực thi hành khi được ít nhất 2/3 số người dự họp thông qua, trong đó có đại diện của chính quyền địa phương và chủ đầu tư.

6.3. Các chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người thuê, người đại diện, người sử dụng nhà để đại diện cho mình tham gia họp và biểu quyết. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản và thông báo tới Ban Quản trị. Người đại diện của chủ sở hữu có nghĩa vụ như chủ sở hữu theo nội quy này.

Điều 7

Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 7.1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Tòa nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất chọn Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà vận hành Tòa nhà để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
- 7.2. Chủ đầu tư sẽ chủ trì và phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương, doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà và các dân cư tổ chức Hội Nghị nhà chung cư để thành lập Ban Quản trị chung cư.
- Hội nghị nhà chung cư là cơ quan có quyền lực cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Tòa nhà.
- 7.3. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà theo quy định tại nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành Luật nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì Tòa nhà theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Phần kinh phí này sẽ được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:
- Bảo trì, vận hành, kiểm soát, làm mới, sửa chữa, làm sạch tất cả các khu vực công cộng, trang thiết bị, hệ thống chiếu sáng, hệ thống máy phát điện dự phòng và hệ thống chiếu sáng nơi công cộng, đường ống, ống dẫn và các khu vực công cộng.
 - Các chi phí bảo trì khác phát sinh trong quá trình quản lý khu vực công cộng và trang thiết bị công cộng mà không dự định trước được.
- 7.4. Đại diện chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sử dụng căn hộ mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho các căn hộ trong Tòa nhà và thu lại phí bảo hiểm cháy, nổ từ chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sử dụng căn hộ theo quy định của pháp luật trong trường hợp chưa có Ban quản trị của Tòa nhà.
- 7.5. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa nhà cho Người sử dụng Tòa nhà;
- 7.6. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định;
- 7.7. Bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị lưu giữ;
- 7.8. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi là Quy chế số 08);

- 7.9. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ sở hữu Căn hộ hoặc người sử dụng Căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế 08 hoặc vi phạm các quy định tại Bản nội quy này sau khi thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu căn hộ đó biết về hình thức xử lý trước 03 (ba) ngày.
- 7.10. Được quyền ra vào trong các khu vực của Tòa nhà cùng với các trang thiết bị, máy móc, vật liệu cần thiết nhằm mục đích xây dựng, nâng cấp, sửa chữa Tòa nhà trên cơ sở không gây trở ngại đến quyền sử dụng, cư ngụ của Chủ sở hữu căn hộ và Người sử dụng hợp pháp căn hộ.
- 7.11. Được quyền cải thiện bản vẽ xây dựng trên cơ sở xin phép và được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, Chủ đầu tư phải thông báo và thống nhất với Bên mua về việc này và đảm bảo không gây trở ngại trong việc toàn quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ của căn hộ.
- 7.12. Chủ sở hữu có quyền thêm vào, bảo trì, thay đổi, sửa chữa các bản hiệu, biển quảng cáo liên quan đến việc bán hoặc cho thuê dự án, cáp, ống khói, đường ống, cột ăng ten, thiết bị, máy móc, máy truyền dẫn tín hiệu, các thiết bị phụ trợ và có liên quan khác mà quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ của khu vực đó chưa được Chủ đầu tư phân chia cho bất kỳ Chủ sở hữu nào.
- 7.13. Chủ đầu tư có quyền ủy quyền một phần hay toàn bộ quyền lợi cho Công ty quản lý Tòa nhà sau khi đã đưa ra và thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư.

Điều 8

Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà

- 8.1 Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà chung cư Cao tầng Cẩm Bình, phường Cẩm Bình – Cẩm Phả - Quảng Ninh là một tổ chức được thành lập và hoạt động hợp pháp và có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp được Ban quản trị lựa chọn để ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành các hoạt động của Tòa nhà trong thời hạn 02 (hai) năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao. Việc bổ sung, ký kết hợp đồng quản lý Tòa nhà này được tiếp tục cho đến khi hoặc trừ khi:
- i. Doanh nghiệp quản lý vận hành chấm dứt hợp đồng quản lý bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 (ba) tháng trước ngày chấm dứt hợp đồng cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Tòa nhà;

- ii. Chủ đầu tư/Ban quản trị có quyền chấm dứt hợp đồng bằng việc thông báo bằng văn bản cho Doanh nghiệp quản lý trước ít nhất 03 (ba) tháng.

Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp để chỉ định Doanh nghiệp quản lý mới thay thế Doanh nghiệp quản lý cũ vào lúc chấm dứt hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Ban quản trị không triệu tập được cuộc họp như đã nói trên, Chủ đầu tư sẽ có quyền chỉ định một Doanh nghiệp quản lý mới, và Doanh nghiệp quản lý mới sẽ, vào ngày chấm dứt hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý cũ, trở thành người có toàn quyền và trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý như dưới đây. Nếu Doanh nghiệp quản lý chấm dứt hợp đồng vì bất cứ lý do gì, trước 02 (hai) tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Doanh nghiệp quản lý sẽ thực hiện các công việc sau:

- i. Chuẩn bị một bản báo cáo về doanh thu và chi phí trong giai đoạn bắt đầu của năm tài chính mà Doanh nghiệp quản lý được bổ nhiệm và kết thúc vào ngày mà Doanh nghiệp quản lý chấm dứt hợp đồng và chuẩn bị một bảng quyết toán thu chi cho đến ngày hợp đồng quản lý chấm dứt;
- ii. Bàn giao cho Ban quản trị (nếu có) hoặc cho Doanh nghiệp quản lý mới bất cứ một sổ sách, hồ sơ kế toán, giấy tờ, tài liệu, kế hoạch và các sổ sách quản lý khác cùng với hệ thống quản lý và hệ thống hành chính và các vấn đề liên quan đến chi phí.

8.2 Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

8.3 Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà:

- a. Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà. Quản lý vận hành Tòa nhà bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường;
- b. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Tòa nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà;

- c. Định kỳ hàng tuần kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Tòa nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà;
- d. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Người sử dụng Tòa nhà và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà bị hư hỏng đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động được bình thường;
- e. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị uỷ quyền.
- f. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu Người sử dụng Tòa nhà không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Tòa nhà và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế 08 mà không khắc phục;
- g. Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa nhà với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của Người sử dụng Tòa nhà về việc cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà;
- h. Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa nhà.

Điều 9

Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu và Người sử dụng căn hộ

9.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu căn hộ

- a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;
- b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà này, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 8 của Bản nội quy này;
- c. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa nhà;
- d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- e. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- f. Nộp lại phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện chung (sau đây gọi là người đại diện) đã nộp phí bảo hiểm cháy nổ cho căn hộ của Chủ sở hữu theo quy định của pháp luật;

- g. Có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc trong trường hợp không xác định được người đại diện quy định tại mục f khoản 6.1 điều 6 của Phụ lục này;
- h. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Tòa nhà;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà;
- j. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa nhà; 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;
- k. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- l. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- m. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Người sử dụng Tòa nhà khác bị hư hỏng do mình gây ra.

9.2 Quyền và nghĩa vụ của Người sử dụng hợp pháp căn hộ

- a. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà;
- b. Yêu cầu Chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà;
- c. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành Tòa nhà trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu;
- d. Nộp lại phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho chủ đầu tư, ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện chung (sau đây gọi là người đại diện) đã nộp phí bảo hiểm cháy nổ cho căn hộ của Chủ sở hữu theo quy định của pháp luật trong trường hợp có thỏa thuận với Chủ sở hữu;
- e. Có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc trong trường hợp không xác định được người đại diện quy định tại mục d khoản 6.2 điều 6 của phụ lục này khi có thỏa thuận với Chủ sở hữu;

- f. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- g. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 10

Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Tòa nhà

- 10.1 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Tòa nhà;
- 10.2 Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 10.3 Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an Tòa nhà;
- 10.4 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; không đun nấu bằng bếp than tổ ong, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 10.5 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, Tòa nhà trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
- 10.6 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 10.7 Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
- 10.8 Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
- 10.9 Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

- 10.10 Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì Tòa nhà (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà).

Điều 11

Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 11.1.** Kinh phí cho việc quản lý, duy tu, bảo dưỡng trong chung cư được sử dụng từ nguồn đóng góp quỹ bảo trì và phí quản lý hàng tháng theo quy định dưới đây.
- 11.2.** Quỹ bảo trì và phí quản lý có thể được Ban Quản trị điều chỉnh hợp lý từng thời điểm tùy thuộc vào nhu cầu chi tiêu cho chung cư nhưng không vượt mức quy định của Cơ quan có thẩm quyền ban hành.
- 11.3.** Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng căn hộ.
- 11.4.** Kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng được ghi trong bảng thông báo đính kèm phù hợp với quy định của Pháp luật và các nội dung trong Hợp đồng cũng như nội quy này. Kinh phí quản lý nhằm mục đích chi trả cho các công tác điều hành, quản lý và chi phí hoạt động hàng tháng của chung cư bao gồm các khoản
- a. Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực công cộng.
 - b. Tiền lương và các chi phí hành chính khác cho các nhân viên hoặc phí dịch vụ quản lý theo hợp đồng dịch vụ ký giữa Ban Quản trị với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý khu chung cư.
 - c. Phụ cấp cho các thành viên Ban Quản trị (khi được thành lập).
 - d. Chi phí cho công tác bảo vệ.
 - e. Chi phí cho quét dọn vệ sinh trong khu vực chung cư.
 - f. Chi phí cho công tác thu gom rác.
 - g. Chi phí cho công tác bảo dưỡng, sửa chữa chung.
 - h. Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh khu chung cư

11.5. Chi phí trông giữ tài sản: Phí trông giữ tài sản áp dụng cho dân cư chung cư được ghi trong bản thông báo đính kèm.

11.6. Tùy vào tình hình cụ thể, các khoản phí, mức có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý, tuy nhiên, mức thu sau khi tăng sẽ không vượt quá mức giá trần do Cơ quan có thẩm quyền quy định.

11.7. Tiền ký quỹ

Trước khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Tòa nhà và/hoặc Căn hộ, Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải đóng cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà một khoản tiền ký quỹ như là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục hoặc Căn hộ nào khác thuộc Tòa nhà.

Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa được Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà đề xuất với Ban quản trị dựa trên yêu cầu thực tế vào thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan.

Tùy từng trường hợp, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại phát sinh từ việc Chủ sở hữu tiến hành sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Tòa nhà.

Trong trường hợp không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Chủ sở hữu thông báo và Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà xác nhận là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa đã hoàn tất, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ hoàn trả lại cho Chủ sở hữu toàn bộ khoản Tiền ký quỹ này.

Trong trường hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà cung cấp.

Điều 12

Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và một số quy định khác

12.1 Các cuộc họp của các Chủ sở hữu

12.1.1 Cuộc họp toàn thể

Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày bàn giao Căn hộ và có 50% Căn hộ được bán trở lên (kể cả số Căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại) thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Cuộc họp này sẽ được gọi là “Cuộc họp toàn thể”

12.1.2 Cuộc họp bất thường

Các cuộc họp khác được gọi là “Cuộc họp toàn thể Bất thường”. Ban quản trị sẽ triệu tập một Cuộc họp toàn thể Bất thường gồm các Chủ sở hữu trong một trong các trường hợp sau: khi có trên 50% tổng số các Chủ sở hữu và Người sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% Chủ sở hữu và Người sử dụng Tòa nhà.

Trong trường hợp nếu các Chủ sở hữu đề nghị triệu tập cuộc họp hợp lệ theo quy định trên, Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày ngay sau khi nhận được yêu cầu của các Chủ sở hữu. Thông báo về các cuộc họp bất thường phải ghi rõ thời gian, địa điểm và mục đích của cuộc họp. Không có công việc nào được giải quyết tại cuộc họp bất thường ngoại trừ những việc được ghi rõ trong thông báo.

12.2 Thế chấp

- Chủ sở hữu nào thế chấp căn hộ của mình phải thông báo cho Ban quản trị tên và địa chỉ của bên nhận thế chấp và nộp một bản chú giải và hợp đồng thế chấp cho Ban quản trị; Ban quản trị sẽ lưu giữ các thông tin đó trong một quyển sổ có tên là “Các Thế Chấp Căn Hộ”.
- Ban quản trị, bất kỳ khi nào được bên được thế chấp căn hộ yêu cầu bằng văn bản, sẽ nhanh chóng báo cáo các khoản phí chưa thanh toán đến hạn của, hoặc bất kỳ vi phạm khác nào bởi, Chủ sở hữu của căn hộ được thế chấp.

12.3 Bảo hiểm

Ban quản trị sẽ mua và duy trì, trong chừng mực có thể được, các bảo hiểm sau đây:

- Bảo hiểm hỏa hoạn bồi thường với phạm vi mở rộng cho toàn bộ Tòa nhà (kể cả tất cả các căn hộ và các thiết bị lắp đặt trong phòng tắm và nhà bếp, nhưng không bao gồm đồ đạc, trang thiết bị hoặc vật dụng cá nhân của các Chủ sở hữu hoặc bất kỳ Người sử dụng nào), cùng với máy móc dịch vụ trong Tòa nhà, với khoản tiền bảo hiểm mà Ban quản trị cho là phù hợp; và
- Các bảo hiểm khác mà Ban quản trị quyết định.

Tất cả hợp đồng bảo hiểm phải quy định là việc giải quyết tổn thất được tiến hành với Ban quản trị. Giá trị thay thế toàn bộ của Tòa nhà, bao gồm tất cả các căn hộ và tất cả khu vực chung và các thiết bị trong đó, mà không khấu trừ khấu hao, sẽ được sử dụng cho mục đích xác định khoản tiền phí bảo hiểm hỏa hoạn sẽ mua căn cứ theo Điều này.

Ban quản trị cũng sẽ mua và duy trì, trong chừng mực có thể mua được, bảo hiểm trách nhiệm công cộng ở mức mà Ban quản trị quyết định, bảo hiểm cho từng thành viên và từng Chủ sở hữu.

Bất kể những quy định trên đây, các Chủ sở hữu nên tham gia các hợp đồng bảo hiểm khác vì quyền lợi của riêng mình mà theo họ là phù hợp.

12.4 Đối với khu vực để xe, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:

- a. Chỉ có những xe có thể riêng do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà cấp mới được phép ra vào khu vực để xe dành cho các Căn hộ;
- b. Khi ra vào khu vực để xe dành cho căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ và phải tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn;
- c. Xe hơi của các cư dân Tòa nhà chung cư phải đậu đúng nơi được đăng ký với Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà;
- d. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe, đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào khác của phần sở hữu chung không được quy định làm nơi để xe; và
- e. Không được rửa xe trong tầng 1 hoặc tại phần sở hữu chung. Việc rửa xe của các Chủ sở hữu và/hoặc các Người sử dụng chỉ được tiến hành tại các địa điểm mà Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định.
- f. Khách của Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng sẽ được để xe ở khu vực riêng do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định. Phí gửi xe của khách của Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng sẽ do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định và có thể được điều chỉnh tùy theo điều kiện thực tế vào từng thời điểm.

12.5 Mọi Chủ sở hữu và Người sử dụng căn hộ có trách nhiệm:

- a. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà đưa ra có liên quan đến hoặc phát sinh từ các quy định của Bản nội quy này.
- b. Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Bản nội quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ đầu tư, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hay Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng của các căn hộ khác.
- c. Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hoặc Ban quản trị tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin

yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến Tòa nhà, các Căn hộ, phần sở hữu chung và Bản nội quy này.

- d. Thực hiện đúng chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền và địa phương đưa ra, thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu khác và/hoặc Người sử dụng.
- e. Phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà về những vi phạm của bất kỳ Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng hoặc bất kỳ sử dụng nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Tòa nhà, các Chủ sở hữu và Người sử dụng và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

12.6 Bản nội quy Tòa nhà này có thể được sửa đổi hay bổ sung tại bất kỳ cuộc họp được triệu tập hợp lệ nào của các Chủ sở hữu, với điều kiện là (1) thông báo cuộc họp bao gồm báo cáo đầy đủ về đề xuất sửa đổi, và (2) việc sửa đổi được chấp thuận bởi bảy mươi phần trăm (70%) số Chủ sở hữu. (3) Không có sự sửa đổi nào đối với Bản nội quy Tòa nhà này được trái với các yêu cầu của pháp luật Việt Nam. (4) Nội quy sửa đổi này chỉ có hiệu lực khi cơ quan có thẩm quyền đồng ý.

**CÔNG TY XD VÀ PT ĐT MIỀN ĐÔNG
GIÁM ĐỐC**

ĐỖ MẠNH CƯỜNG