



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ DỰ ÁN CHUNG CƯ NGỌC LAN

Hợp đồng số :.....

Mã căn hộ :.....



Ký ngày tháng năm 200

Handwritten signature

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

DỰ ÁN CHUNG CƯ NGỌC LAN

-----o0o-----

Hợp đồng số : /HĐ-EVNLSG-NL

- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;
- Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng về quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 49/2001/QĐ-TTg ngày 10 tháng 04 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ về việc chuyển thể thành Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302317892 ngày 29 tháng 07 năm 2009 (đăng ký thay đổi lần thứ 8) của Sở Kế hoạch Đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 6450/QĐ-UB ngày 24/12/2004 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX (Công ty cổ phần SAVIMEX) để đầu tư xây dựng chung cư cho người thu nhập thấp tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 1038/QĐ-UB ngày 08/03/2005 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh quyết định số 6450/QĐ-UB ngày 24/12/2004 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và giao đất cho Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX (Công ty cổ phần SAVIMEX) để đầu tư xây dựng chung cư tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;



- Căn cứ Công văn số 156/UBND-QLĐT ngày 29/10/2008 của UBND quận 7 về việc thỏa thuận quy hoạch xây dựng khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX làm chủ đầu tư;
- Căn cứ Quyết định số 157/QĐ-SXD-PTN ngày 16/12/2008 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng chung cư của Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX (Công ty cổ phần SAVIMEX) tại phường Phú Thuận, quận 7;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00680/4a ngày 06/05/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền số 21/HĐUQ ngày 26/11/2009 được ký kết giữa Công ty cổ phần Hợp tác Kinh tế và Xuất nhập khẩu SAVIMEX (Công ty cổ phần SAVIMEX) và Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vina;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2009 tại Sàn giao dịch Bất động sản EVN LAND SAIGON, hai bên gồm:

BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên A)
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA

Trụ sở tại : 8 – 8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.
 Điện thoại : 08. 2241 8282 Fax: 08. 3526 2524
 Tài khoản số : 4211.10.00.SO.03888 – tại Ngân hàng TMCP An Bình TP.HCM.
 Mã số thuế : 0305316946
 Đại diện bởi : **Ông NGUYỄN QUANG HIỂN** Chức vụ: Tổng Giám đốc

BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên B)

Ông : , sinh năm
 CMND số : do cấp ngày
 Hộ khẩu thường trú :
 Địa chỉ liên lạc :
 Điện thoại :
 và Bà : , sinh năm
 CMND số : do cấp ngày
 Hộ khẩu thường trú :
 Địa chỉ liên lạc :
 Điện thoại :

Hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây :



ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua căn hộ thuộc dự án chung cư Ngọc Lan, tọa lạc tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với những đặc điểm dưới đây :

1.1. Đặc điểm căn hộ :

- 1.1.1 Loại căn hộ :
Tầng :
Mã căn hộ :

- 1.1.2 Diện tích căn hộ làm cơ sở thanh toán: m²

Tổng diện tích căn hộ làm cơ sở thanh toán (tính tường đối với tường chung, phủ bì đối với tường riêng) là: m² (sai số cho phép $\pm 1\%$). Diện tích này bao gồm diện tích theo hình chiếu bằng các khung, cột, tường bao xung quanh, diện tích hộp ga kỹ thuật, baywindows, ban công, lôgia,...

- 1.1.3 Diện tích căn hộ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (tính theo tính tường) là: m² (sai số cho phép $\pm 1\%$) và diện tích này không ảnh hưởng đến giá trị hợp đồng.

- 1.1.4 Phần diện tích của tòa nhà bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường phân chia các căn hộ, mái nhà, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, nơi để hệ thống cấp điện nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, chỗ thu gom rác, hộp kỹ thuật, và các phần diện tích khác đặt dưới sự quản lý của Ban quản trị nhà chung cư.

- 1.1.5 Năm xây dựng (ghi năm hoàn thành công trình):

Căn hộ trên thuộc tòa nhà chung cư Ngọc Lan đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Các đặc điểm khác nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này, phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

- 1.2. Đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1.1 Điều này :

- Thửa đất số : 102
- Tờ bản đồ số : 55 (Theo tài liệu đo năm 2003)
- Diện tích sử dụng chung : 5.443 m².

ĐIỀU 2: ĐƠN GIÁ – TRỊ GIÁ CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 2.1 Đơn giá: đồng/m² (chưa bao gồm thuế GTGT).

Đơn giá này tính cho 1m² diện tích căn hộ nêu tại điểm 1.1.2 khoản 1.1 Điều 1 của hợp đồng này.

Đơn giá này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

2.2 **Tổng giá trị căn hộ phải thanh toán :** đồng
(*Bằng chữ :* đồng)

Trong đó:

Giá trị căn hộ : m² x đồng/m² = đồng

(*Bằng chữ :* đồng)

Thuế GTGT : đồng x 10% = đồng

(*Bằng chữ :* đồng)

Số tiền được giảm là:..... đồng

(*Bằng chữ :* đồng)

Tổng giá trị này là giá trị thanh toán chính thức của hợp đồng, không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng và không bao gồm :

- Lệ phí trước bạ khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
- Các khoản phí, lệ phí khác do Nhà nước quy định liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
- Chi phí quản lý: bao gồm nhưng không giới hạn bởi chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, chi phí sử dụng các tiện ích như: giữ xe, lấy rác, thang máy, vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng công cộng, hồ bơi, bảo vệ, ...

Trường hợp diện tích căn hộ khi giao nhà thực tế vượt ra ngoài sai số cho phép $\pm 1\%$ so với diện tích làm cơ sở thanh toán đã quy định tại điểm 1.1.2 khoản 1.1 điều 1, thì giá trị hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích bàn giao thực tế.

2.3 Chi phí bảo trì căn hộ: bằng 2% (hai phần trăm) giá trị căn hộ. Bên B phải nộp chi phí này cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư khi nhận bàn giao căn hộ.

Việc quản lý và sử dụng phí này do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2.4 Phương thức thanh toán:

2.4.1 Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt (nộp tại bên A hoặc bên thứ ba do bên A uỷ quyền thu hộ) hoặc chuyển khoản. Căn cứ xác định việc Bên B đã thanh toán là Phiếu thu tiền từng đợt do Bên A phát hành hoặc chứng từ chuyển khoản của Ngân hàng do Bên A chỉ định (cụ thể).

Tiền độ thanh toán cụ thể như sau:

Tổng giá trị căn hộ: đồng.



Lần thanh toán	Thời hạn thanh toán	Giá trị thanh toán cho căn hộ (VNĐ)	Thuế GTGT (VNĐ)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	10 ngày sau khi đặt cọc			
Đợt 2	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 1			
Đợt 3	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 2			
Đợt 4	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 3			
Đợt 5	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 4			
Đợt 6	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 5			
Đợt 7	Sau 03 tháng kể từ ngày đóng tiền đợt 6			
Đợt 8	Thông báo bàn giao căn hộ.			
Đợt 9	Thông báo làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở.			
Tổng cộng				

10/01/2017

Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

2.4.2 Khi bên B đã thanh toán được tối thiểu bằng 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị ghi tại khoản 2.2 cho bên A, nếu bên B có yêu cầu, bên A sẽ giới thiệu cho bên B vay tiền tại ngân hàng thích hợp để bên B được trả góp đối với 70% (bảy mươi phần trăm) tổng giá trị còn lại. Thời gian trả góp, lãi suất và phương thức hoàn trả vốn vay theo quy định của ngân hàng cho vay.

2.4.3 Trường hợp bên B thanh toán 50% tổng giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng, bên B sẽ được giảm 1% (một phần trăm) trên tổng giá trị thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT, các khoản thuế, phí, lệ phí); hoặc thanh toán 60% tổng giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng, bên B sẽ được giảm 2% (hai phần trăm) trên tổng giá trị thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT, các khoản thuế, phí, lệ phí); hoặc 70 % tổng giá trị hợp đồng ngay khi ký hợp đồng, bên B sẽ được giảm 3% (ba phần trăm) trên tổng giá trị thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT, các khoản thuế, phí, lệ phí).



2.4.4 Số tiền thanh toán cho mỗi đợt thanh toán theo tiến độ nêu trên bao gồm giá trị căn hộ và tiền thuế GTGT.

ĐIỀU 3: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, quận 7 trong đó có căn hộ nêu tại điều 1 hợp đồng này đúng theo yêu cầu trong thiết kế công trình.

ĐIỀU 4: THỜI GIAN VÀ ĐIỀU KIỆN BÀN GIAO CĂN HỘ

- 4.1 Bên A hoàn thiện và bàn giao căn hộ cho bên B vào ngày 30/9/2011. Hai bên thỏa thuận thời gian bàn giao có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 04 (bốn) tháng kể từ ngày này. Sau 04 (bốn) tháng mà bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ thì thời gian gia hạn cụ thể sẽ do bên A thông báo bằng văn bản, đồng thời chịu xử lý theo khoản 4.4 của điều này.
- 4.2 Điều kiện bàn giao và nhận căn hộ: Bên B đã thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) tổng giá trị căn hộ và tiền thuế GTGT ghi tại khoản 2.2 điều 2, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước.
- 4.3 Khi nhận bàn giao căn hộ, hai bên cùng ký vào biên bản bàn giao căn hộ, hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích, biên bản bàn giao bản vẽ chi tiết (nếu có), cùng các tài liệu liên quan được quy định tại các Phụ lục đính kèm của hợp đồng này.
- 4.4 Trường hợp bên A bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến được quy định tại khoản 4.1 điều này thì bên A phải trả lãi cho bên B trên tổng số tiền bên B đã thực nộp cho bên A. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm bàn giao căn hộ. Thời điểm bắt đầu tính lãi kể từ ngày 01/02/2012 đến ngày bên A thông báo bàn giao căn hộ.
- 4.5 Điều kiện để tính lãi chậm bàn giao căn hộ :
 - Bên B đã thanh toán đúng và đủ theo các kỳ hạn quy định tại điều 2 của hợp đồng này.
 - Đã thanh toán được ít nhất 70% tổng giá trị thanh toán nêu tại điều 2 của hợp đồng này.
- 4.6 Trường hợp bên A đã hoàn thành căn hộ và có thông báo nhận căn hộ bằng văn bản cho bên B, nhưng bên B không tiến hành làm thủ tục nhận căn hộ theo thông báo của bên A thì bên B phải chịu :
 - Chi phí quản lý căn hộ (do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo cụ thể) trong suốt thời gian chưa nhận nhà.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1 Quyền của Bên A

5.1.1 Yêu cầu bên B thanh toán đủ tiền mua căn hộ đúng thời hạn ghi trong hợp đồng;



- 5.1.2 Yêu cầu bên B nhận căn hộ đúng thời hạn theo thông báo bàn giao của bên A;
- 5.1.3 Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu bên B vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây dựng hoặc Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư theo đề nghị của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- 5.1.4 Được miễn trừ trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của bên B có liên quan đến việc ký kết và thực hiện hợp đồng này cũng như trong quá trình bên B sử dụng và định đoạt căn hộ.
- 5.1.5 Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với bên B làm thiệt hại đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của bên A hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ dự án thì bên B và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên A và bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

5.2 Nghĩa vụ của Bên A

- 5.2.1 Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi nhận bàn giao bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- 5.2.2 Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng (Thiết kế căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).
- 5.2.3 Đảm bảo tính hợp pháp của việc mua bán căn hộ như được mô tả trong hợp đồng này.
- 5.2.4 Bàn giao căn hộ cho bên B theo đúng thời hạn và điều kiện quy định tại khoản 4.1 và 4.2 điều 4 kèm theo hồ sơ hướng dẫn sử dụng căn hộ theo đúng công năng thiết kế, bảo hành căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 5.2.5 Tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật hiện hành để bên B được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, bàn giao giấy chứng nhận cho bên B khi bên B đã hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng này trong vòng 6 tháng, kể từ ngày hoàn thành thủ tục hoàn công của dự án chung cư Ngọc Lan.
- 5.2.6 Thông báo, hướng dẫn bên B thực hiện các phụ lục hợp đồng (nếu có).
- 5.2.7 Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu tiên để bầu Ban quản trị chung cư. Lựa chọn và ký kết hợp đồng với công ty có chức năng chuyên môn để quản lý và vận hành chung cư, đảm bảo an ninh trật tự và điều phối các hoạt động của toàn bộ hệ thống các căn hộ thuộc chung cư kể từ thời điểm đưa vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị



được thành lập. Đề xuất lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua.

5.2.8 Tạo điều kiện để bên B được đề xuất nguyện vọng của mình với Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý tòa nhà trong việc hoàn thiện căn hộ sau khi đã nhận bàn giao. Các đề xuất, nhu cầu thay đổi căn hộ của bên B không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của toàn công trình và phải được bên A chấp thuận bằng văn bản. Việc thay đổi này do bên B tự chịu trách nhiệm và thanh toán tất cả các chi phí liên quan.

5.2.9 Có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng (GTGT).

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1 Quyền của Bên B

6.1.1 Nhận căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng này và bản vẽ chi tiết (nếu có) theo thời hạn được ghi tại điều 4 của hợp đồng này.

6.1.2 Yêu cầu bên A làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ theo thời hạn được quy định tại khoản 1 điều 1 của Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Bộ Xây dựng.

6.1.3 Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do các doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua bên A sau khi nhận bàn giao căn hộ.

6.2 Nghĩa vụ của bên B

6.2.1 Bảo đảm và chịu trách nhiệm về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết hợp đồng này.

6.2.2 Chịu trách nhiệm về việc cung cấp số CMND, địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký hợp đồng.

6.2.3 Nhận và ký biên bản nhận bàn giao căn hộ theo điều 4 của hợp đồng.

6.2.4 Thanh toán tiền mua căn hộ cho bên A đầy đủ theo đúng trình tự về thời hạn và phương thức thanh toán theo điều 2 của hợp đồng.

6.2.5 Nộp lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí khác liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do Nhà nước quy định, thuế GTGT.

6.2.6 Ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về việc sử dụng các tiện ích công cộng; ký cam kết thực hiện đúng nội quy quản lý căn hộ do Ban quản trị nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ban hành.



- 6.2.7 Thanh toán các chi phí quản lý, chi phí sử dụng điện – nước - điện thoại – internet – truyền hình cáp, chi phí sử dụng các tiện ích như: giữ xe, lấy rác, thang máy, vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng công cộng, bảo vệ và các dịch vụ tiện ích khác.
- 6.2.8 Sau khi tiếp nhận căn hộ, bên B cam kết sử dụng đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của căn hộ và toàn bộ khu căn hộ.
- 6.2.9 Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu đều phải được sự chấp thuận bằng văn bản của bên A trong thời hạn bảo hành và của Ban quản trị /hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, bên B phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho bên A hoặc Ban quản trị /đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành).
- 6.2.10 Trường hợp bên B chưa thanh toán đủ số tiền cho bên A theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng, bên B không được quyền chuyển nhượng hợp đồng này hoặc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của bên A.
- 6.2.11 Tại bất kỳ thời điểm nào, bên B hoặc người nhận chuyển nhượng của bên B đều phải tuân thủ mọi điều khoản của hợp đồng này cùng các phụ lục kèm theo và hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích mà bên B đã ký với đơn vị quản lý nhà chung cư hoặc các đơn vị cung cấp.
- 6.2.12 Trường hợp bên B gây ra thiệt hại tài sản chung thì phải bồi thường và chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- 6.2.13 Tuân thủ nội quy quản lý chung cư /căn hộ.

ĐIỀU 7: BẢO HÀNH

- 7.1 Bên A bảo hành công trình trong thời gian 24 tháng, kể từ ngày bàn giao căn hộ.
- 7.2 Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.
- 7.3 Không thực hiện bảo hành trong các trường hợp căn hộ, phần sở hữu chung bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do người sử dụng gây ra do sự bất cẩn, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi,
- 7.4 Bên B có trách nhiệm kịp thời thông báo cho bên A khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành.

7.5 Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của bên B.

ĐIỀU 8: XỬ LÝ VI PHẠM ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN và ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

8.1 Trường hợp bên B không thanh toán đúng tiến độ như quy định tại khoản 2.4 Điều 2 của hợp đồng này, bên B phải chịu lãi suất 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán của đợt thanh toán tiền đó cho bên A.

Việc tính lãi này chỉ được áp dụng trong trường hợp sau:

- 8.1.1 Trường hợp bên B không thanh toán đúng tiến độ như quy định tại khoản 2.4 Điều 2 hợp đồng này mà không có lý do chính đáng và không được sự chấp thuận gia hạn bằng văn bản của bên A thì sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn của lần thanh toán đó mà bên B vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bên B phải chịu phạt vi phạm và thời điểm bắt đầu tính lãi là ngày tiếp theo của ngày đến hạn của lần thanh toán đó. Số tiền này được thanh toán ngay khi bên B thực hiện nghĩa vụ của việc thanh toán trễ hạn hoặc bên B thanh toán cho bên A cùng lúc với lần thanh toán kế tiếp theo tiến độ được quy định tại khoản 2.4 Điều 2.
- 8.1.2 Trường hợp bên B không thanh toán đúng tiến độ như quy định tại khoản 2.4 Điều 2 hợp đồng này mà có lý do chính đáng và được sự chấp thuận gia hạn thời gian thanh toán bằng văn bản của bên A thì bên B không phải chịu phạt vi phạm do chậm thanh toán. Tuy nhiên, sau mười lăm (15) ngày kể từ thời điểm hết hạn gia hạn mà bên B vẫn không thanh toán và không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A cho gia hạn tiếp thì bên B phải chịu phạt vi phạm do chậm thanh toán. Thời điểm bắt đầu tính lãi là ngày tiếp theo của ngày hết hạn gia hạn của lần thanh toán đó. Số tiền này được thanh toán ngay khi bên B thực hiện nghĩa vụ của việc thanh toán trễ hạn hoặc bên B thanh toán cho bên A cùng lúc với lần thanh toán kế tiếp theo tiến độ được quy định tại khoản 2.4 điều 2.
- 8.1.3 Việc vi phạm nêu tại điểm 8.1.1 và 8.1.2 khoản 8.1 điều này không được vượt quá bốn mươi lăm (45) ngày, kể từ ngày đến hạn của lần thanh toán đó. Nếu quá thời hạn trên, bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên B chấp thuận bị xử lý theo khoản 8.3 điều này.
- 8.2 Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và còn buộc bên B chịu phạt vi phạm trong trường hợp bên B vi phạm theo điểm 8.1.3 khoản 8.1 điều này.
- 8.3 Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 8.2 kể trên, bên A được quyền chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ của hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không phải thông báo cho bên B và bên A chỉ hoàn lại số tiền mà

bên B đã nộp sau khi đã trừ đi một khoản phạt vi phạm hợp đồng là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) số tiền bên B đã nộp cộng với khoản phạt do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 8.1 cùng các chi phí khác (nếu có). Thời gian hoàn trả số tiền này cho bên B là trong vòng bảy (07) ngày làm việc sau khi bên A đã chuyển nhượng thành công căn hộ cho bên thứ ba.

- 8.4 Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp chủ đầu tư bị rút giấy phép xây dựng toàn công trình hoặc bị giải thể, phá sản theo quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp này bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã nộp mà không phải bồi thường.
- 8.5 Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với quy định tại khoản 8.2 và các quy định pháp luật khác, bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã nộp cho bên A đồng thời phải chịu phạt thêm $\frac{1}{2}$ (một phần hai) trên tổng số tiền bên B đã nộp cho bên A.
- 8.6 Trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với quy định tại khoản 8.4 thì bên A chỉ hoàn lại số tiền mà bên B đã nộp cho bên A sau khi đã trừ đi một khoản phạt vi phạm hợp đồng là $\frac{1}{2}$ (một phần hai) số tiền bên B đã nộp cộng với khoản phạt do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 8.1 cùng các chi phí khác (nếu có). Thời gian hoàn trả số tiền này cho bên B là trong vòng bảy (07) ngày làm việc sau khi bên A đã chuyển nhượng thành công căn hộ cho bên thứ ba.
- 8.7 Ngoài tiền phạt do vi phạm hợp đồng kể trên, bên vi phạm còn phải bồi thường những thiệt hại và phải trả những chi phí để ngăn chặn, hạn chế những thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra cùng các khoản tiền phạt phát sinh do việc vi phạm hợp đồng này dẫn đến việc vi phạm hợp đồng khác liên quan và tiền bồi thường thiệt hại mà bên bị vi phạm đã phải trả cho bên thứ ba từ hậu quả trực tiếp của vi phạm này gây ra.

ĐIỀU 9: THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 9.1 Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực khi hai bên đã tiến hành bàn giao và nhận bàn giao căn hộ như quy định tại điều 4 và hai bên đã thực hiện đúng, đầy đủ trách nhiệm của mình được quy định trong hợp đồng và ký biên bản thanh lý hợp đồng.
- 9.2 Hợp đồng này chỉ có thể chấm dứt trước thời hạn khi có văn bản thống nhất của cả hai bên hoặc thuộc một trong các trường hợp sau :
 - 9.2.1 Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ vĩnh viễn các hoạt động đầu tư xây dựng dự án ghi trong hợp đồng này.
 - 9.2.2 Nếu một trong hai bên vi phạm các thỏa thuận được quy định tại các điều khoản của hợp đồng này hoặc tại các phụ lục hợp đồng (nếu có) dẫn tới việc nêu hợp đồng tiếp

tục thực hiện sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng và phải chứng minh được cho bên còn lại.

9.2.3 Trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật dân sự làm cho một hoặc cả hai bên mất khả năng thực hiện hợp đồng.

9.3 Trong bất cứ trường hợp nào, dù hợp đồng chấm dứt đúng hoặc trước thời hạn như quy định tại các điều khoản trong hợp đồng, hai bên phải tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng và giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại theo quy định của pháp luật hiện hành căn cứ trên khối lượng công việc đã thực hiện cho đến thời điểm đó và theo thỏa thuận tại hợp đồng này.

9.4 Bên nào có lỗi trong việc dẫn đến phải chấm dứt thực hiện hợp đồng này sẽ chịu trách nhiệm theo thỏa thuận như trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định.

9.5 Khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong trường hợp quy định tại điểm 9.2.1 và điểm 9.2.3 khoản 9.2 của điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau; đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết các vấn đề tồn đọng và làm căn cứ tiến hành thanh lý hợp đồng.

ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN BẤT KHẢ KHÁNG

10.1 Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một bên trong hợp đồng sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các sự kiện bất khả kháng, bao gồm : hành vi của chính quyền, thiên tai, chiến tranh, bạo động, phá hoại, dịch bệnh.

10.2 Khi có sự kiện bất khả kháng xảy ra một cách khách quan không thể lường trước và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng các biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, bên gặp sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các chi tiết của sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện hợp đồng.

10.3 Trong suốt thời gian sự kiện bất khả kháng xảy ra, việc thực hiện nghĩa vụ của các bên được hoãn lại cho đến khi không còn sự kiện bất khả kháng nữa (ngoại trừ nghĩa vụ phải dùng mọi nỗ lực của mình để tránh hoặc loại trừ nguyên nhân gây ra sự kiện bất khả kháng).

ĐIỀU 11: THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO

11.1 Mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận đều phải được hai bên thông báo cho nhau bằng văn bản.



- 11.2 Tất cả các thông báo trong quá trình thực hiện hợp đồng này đều phải được làm bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ thông tin ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của các bên.
- 11.3 Tất cả các thông báo được gửi bằng thư qua bưu điện hoặc chuyển tay. Thông báo bằng thư được coi là đã gửi vào ngày đóng dấu của bưu điện đến.
- 11.4 Ngày nhận thông báo theo quy định tại hợp đồng này được coi là sau 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện đến trong trường hợp thông báo được gửi theo đường bưu điện.

ĐIỀU 12: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 12.1 Bên B 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 quyền sở hữu căn hộ đó.
- 12.2 Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ, bên B có quyền chuyển nhượng cho bên thứ ba, nhưng bên B phải thanh toán đầy đủ theo tiến độ quy định tại khoản 2.4 điều 2 và phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên A và phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.
- 12.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 12.1 và 12.2 của điều này, người nhận chuyển nhượng lại căn hộ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của bên B được quy định trong hợp đồng và các phụ lục của hợp đồng này.
- 12.4 Khi chuyển nhượng căn hộ cho bên thứ ba như ghi tại khoản 12.2 điều này, bên B phải trả cho bên A chi phí làm thủ tục chuyển nhượng bằng 0,5% (không phải năm phần trăm) tổng giá trị căn hộ và các loại thuế, chi phí do Nhà nước quy định tại thời điểm chuyển nhượng (nếu có).

ĐIỀU 13: CÁC CAM KẾT CHUNG

- 13.1 Bất kỳ một phần, khoản, mục hoặc điều nào của hợp đồng này bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu; thì phần phần, khoản, mục hoặc điều đó được xem là không hiệu lực đối với các bên nhưng sẽ không làm mất hiệu lực các phần, khoản, mục hoặc điều khác còn lại của hợp đồng này.
- 13.2 Tất cả các phụ lục hợp đồng, các biên bản và bản kê đính kèm đều là một phần không thể tách rời và có hiệu lực pháp lý như hợp đồng này.
- 13.3 Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng, tài liệu đính kèm (nếu có) phải được hai bên thỏa thuận ký kết thành phụ lục hợp đồng. Các phụ lục này có giá trị như hợp đồng và là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.



- 13.4 Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có vấn đề phát sinh, hai bên cùng nhau bàn bạc thỏa thuận giải quyết trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật của Việt Nam hiện hành.
- 13.5 Trong trường hợp không thể giải quyết với nhau bằng thương lượng, hai bên thống nhất đưa vụ việc ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết và phán quyết của Tòa án hai bên phải thi hành.
- 13.6 Mọi vấn đề không được nêu trong hợp đồng này sẽ áp dụng pháp luật Việt Nam hiện hành có liên quan để giải quyết.
- 13.7 Hai bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ các điều khoản và điều kiện ghi trong hợp đồng này và công nhận nội dung hợp đồng được thể hiện đúng ý chí của cả hai bên. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của hợp đồng này.

ĐIỀU 14: NGÀY CÓ HIỆU LỰC VÀ SỐ BẢN HỢP ĐỒNG

- 14.1 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi các bên ký biên bản thanh lý.
- 14.2 Hợp đồng này gồm 14 điều 14 trang, phụ lục hợp đồng đính kèm và có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết.
- 14.3 Hợp đồng này được lập thành 06 (sáu) bản bằng tiếng Việt có cùng giá trị pháp lý, bên A giữ 05 (năm) bản, bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN B

**ĐẠI DIỆN BÊN A
TỔNG GIÁM ĐỐC**



PHU LUC HỢP ĐỒNG SỐ 01

Phần Mô tả căn hộ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư Ngọc Lan số...../2009 .ngày.....tháng.....năm 2009)

Căn hộ số:

Tầng:

Toà nhà chung cư:

Các phụ kiện: Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài nhà.

TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Phòng khách	Sàn: <ul style="list-style-type: none">- Lát gạch ceramic. Tường: <ul style="list-style-type: none">- Sơn ICI / Jotun hoặc tương đương Trần <ul style="list-style-type: none">- Bê tông; trát vữa XM; sơn nước ICI / Jotun hoặc tương đương Cửa chính <ul style="list-style-type: none">- Cửa gỗ chống cháy Cửa sổ: nhôm kính

2	Phòng ngủ	<p>Sàn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sàn gỗ <p>Tường</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bê tông; trát vữa XM; sơn nước ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cánh cửa gỗ MDF, sơn dầu <p>Cửa sổ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhôm kính <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Clipsal hoặc tương đương - Ổ cắm: Clipsal hoặc tương đương - Đèn trần: Davis / Paragon hoặc tương đương <p>Điện thoại - Viễn thông</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cung cấp đầu ra - Cung cấp ổ cắm: TV; ăng ten truyền hình cáp. <p>Điều hoà nhiệt độ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thiết kế vị trí chờ <p>Tủ âm tường : không có</p>
3	Phòng ăn	<p>Sàn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lát gạch ceramic <p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bê tông; trát vữa XM; sơn nước ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Clipsal hoặc tương đương - Ổ cắm: Clipsal hoặc tương đương - Đèn trần: Davis / Paragon hoặc tương đương

4	Khu vệ sinh	<p>Sàn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lát gạch ceramic <p>Tường</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ốp gạch Ceramic Trần - Trần thạch cao khung nhôm <p>Cửa chính</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cửa gỗ <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Clipsal hoặc tương đương - Ổ cắm: Clipsal hoặc tương đương - Đèn trần: Davis / Paragon hoặc tương đương <p>Thiết bị vệ sinh</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phòng tắm : Vách kính - Chậu xí : Inax hoặc tương đương - Chậu rửa : Inax hoặc tương đương - Vòi nước, vòi tắm: Inax hoặc tương đương - Bộ phụ kiện 7 món : Inax hoặc tương đương Bình nước nóng .
5	Phòng bếp	<p>Sàn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lát gạch ceramic <p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tường ốp và sơn nước ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Trần</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trần thạch cao khung nhôm <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Clipsal hoặc tương đương - Ổ cắm: Clipsal hoặc tương đương - Đèn trần: Davis / Paragon hoặc tương đương <p>Các phụ kiện khác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tủ bếp - Kệ bếp - Mặt bàn bếp bằng đá Granite. - Bồn rửa thép không gỉ.
6	Sân phơi	<p>Sàn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lát gạch ceramic <p>Tường:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn ICI / Jotun hoặc tương đương <p>Thiết bị điện</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Clipsal hoặc tương đương - Ổ cắm: Clipsal hoặc tương đương - Đèn trần: Davis / Paragon hoặc tương đương
7	Thang máy (sở hữu chung)	Schindler hoặc tương đương.

8	Đường ống căn hộ	- Ống cấp nước : ống PPR (Vesbo/ Wavin hoặc tương đương) - Ống thoát nước : Bình Minh
9	Phòng cháy, chữa cháy	Cung cấp các thiết bị phòng chống cháy, báo cháy, báo khói tới từng căn hộ loại.....

PHU LUC HOP ĐONG SỐ 02

MÃ CĂN HỘ:

M
A
Y
L
U
S
M
A
S

ka

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG SỐ 03

Bản Nội quy quản lý sử dụng căn hộ chung cư Ngọc Lan

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Ngọc Lan

số...../2009 ngàythángnăm 2009)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư Ngọc Lan 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 nhà chung cư này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

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 này 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. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư Ngọc Lan theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
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 (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
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;
5. 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;
6. 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 tắt là Quy chế số 08);
7. 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 các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế 08 hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư Ngọc Lan là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư Ngọc Lan được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:
 - a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; 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 nhà chung cư 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 nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;
 - c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;
 - đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền.
 - e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế này mà không khắc phục;
 - g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;
 - 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 nhà chung cư.

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư Ngọc Lan do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư
 - a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
 - b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
 - c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;
 - đ) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;
 - e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;
 - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;
 - h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;
 - i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
 - k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư

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 nhà chung cư 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 nhà chung cư;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - e) 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 nhà chung cư;
 - g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
 - h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; 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 nhà chung cư;
 - i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - k) 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;
 - l) 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 nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
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 nhà chung cư;
 - b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
 - c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

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 nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; 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;
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, nhà chung cư 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);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
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);
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);
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. 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 nhà chung cư). 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 trong nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do UBND TP. Hồ Chí Minh quy định.
Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài nhà chung cư; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, của các chủ sở hữu khác (nếu có)

1. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm (ghi cụ thể diện tích, vị trí diện tích mà thành viên nhà chung cư được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở)

Các diện tích sử dụng chung khác của nhà chung cư (theo thoả thuận nếu có)

2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư toà nhà chung cư Ngọc Lan bao gồm (như các căn hộ chưa bán hết, các căn hộ đang được chủ đầu tư cho thuê, các công trình tiện ích khác)
3. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao ...

Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.⁽¹⁾

Ghi chú : Bản nội quy này chỉ có tính chất tham khảo, có thể thay đổi cho phù hợp với các quy định của nhà nước hoặc theo yêu cầu của Ban quản trị nhà chung cư.

C.P.★

⁽¹⁾ Điều này quy định những nguyên tắc khi sửa đổi, bổ sung bản nội quy này; đồng thời, có thể đưa ra một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và 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.