

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH
VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY
HOANG HUY INVESTMENT
FINANCIAL SERVICES JSC**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số: 58 /2022/TCH-CV

Hải Phòng, ngày 30 tháng 11 năm 2022
Hai Phong, day 30 month 11 year 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities
Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock
Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Mã chứng khoán/ *Security Symbol*: TCH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng
- Điện thoại/ *Telephone*: 0225 3610 021
- Fax: 0225 3955 322
- Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Submitted by*: Bà Phùng Thị Thu Hương
Chức vụ/ *Position*: Kế toán trưởng

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
Information disclosure type: *Periodic* *Irregular* *24 hours* *On demand*

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua giao dịch với bên có liên quan.

Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company would like to announce the Resolution of the Board of Directors approving the transaction with a related party.

Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.



In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

.....
Lý do/ Reason:

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/11/2022 tại đường dẫn : <http://hoanghuy.vn>

This information was disclosed on Company's Potral on date November 30, 2022 Available at: <http://hoanghuy.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally respnsible for any mispresentation.

Tài liệu đính kèm/
Attachment:

- Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua giao dịch với bên có liên quan
Resolution of the Board of Directors approving the transaction with a related party

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người được ủy quyền Công bố thông tin



Phùng Thị Thu Hương



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

---000---

Số: 22 /2022/NQ-HĐQT

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

---000---

Hải Phòng, ngày 30 tháng 11 năm 2022

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**
(V/v: thông qua giao dịch với bên có liên quan)

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật chứng khoán năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Căn cứ biên bản họp Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty cùng ngày.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua ký kết hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan - Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, cụ thể như sau:

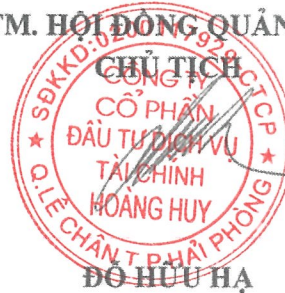
- Nội dung của hợp đồng giao dịch: Mua bán sản phẩm bất động sản để khai thác kinh doanh.
- Tổng Giá trị của các hợp đồng: Tối đa không quá 40.000.000.000 đồng ;
(Giao dịch được thực hiện thông qua việc ký kết 01 (một) hoặc nhiều hợp đồng, tuy nhiên tổng giá trị của các hợp đồng ký kết không vượt quá 40.000.000.000 đồng)
- Dự thảo Hợp đồng: kèm theo;
- Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật ký kết, thực hiện các hợp đồng, giao dịch đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo lợi ích của Công ty.

Điều 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Ban Tổng giám đốc, các phòng ban và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- UBCKNN, HOSE, Website (CBTT)
- HĐQT, BKS, BTGD
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỖ HỮU HẠ



Hải Phòng, ngày.....tháng năm 2022

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: /2022/HĐMBNO

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ vào nhu cầu của các Bên,

Các Bên dưới đây gồm

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0200117929 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2007
- Đại diện: Chức vụ:
- Trụ sở: Toà nhà số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, quận Lê Chân, TP Hải Phòng.
- Điện thoại:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: 0200117929

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ HOÀNG GIANG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0201312898 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/09/2013

- Đại diện:

Chức vụ:

- Trụ sở công ty: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Địa chỉ liên hệ: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- MST: 0201312898

- Điện thoại:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1 **“Nhà Ở”**: là Nhà Ở bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó như nêu tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này.
- 1.2 **“Giá Bán Nhà Ở”**: là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- 1.3 **“Giấy Chứng Nhận”**: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà Ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.4 **“Hợp đồng”**: là Hợp đồng mua bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 1.5 **“Ngày Bàn Giao”**: là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thông báo như quy định tại Điều 6.2 của Hợp đồng.
- 1.6 **“Sự kiện bất khả kháng”**: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc hai Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được hai Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.
- 1.7 **“Diện tích sàn xây dựng”** được tính theo biên ngoài tường bao Nhà ở, bao gồm cả diện tích ban công, logia, diện tích có cột, hộp kỹ thuật, cầu thang, giếng trời, các phần diện tích tường ngăn bên trong nhà ở và toàn bộ mái nhà, mái hiên...Diện tích ban công, logia được xác định theo mép bên ngoài của ban công, logia.
- 1.8 **“Diện tích sử dụng đất”** là diện tích được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất và được giới hạn bởi các đường giới hạn bao ngoài theo Bản Vẽ đính kèm.

- 1.9 “**Nội quy Khu Nhà Ở**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Ở được đính kèm tại **Phụ lục 3** của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.
- 1.10 “**Phí quản lý**” là khoản phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, được quy định chi tiết tại **Phụ lục 4** của Hợp Đồng.
- 1.12 “**Công ty quản lý**” vận hành là bất kỳ tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, được Chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Nhà Ở thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Nhà Ở thì “Công ty quản lý” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.
- 1.13 “**Bản Vẽ**” là tập hợp các bản vẽ Nhà Ở đã phê duyệt, được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua làm căn cứ phục vụ công tác bàn giao, hoàn thiện và xác định các thủ tục pháp lý sau này, bao gồm:
- “**Bản Vẽ Thiết Kế Sơ Bộ**” là bộ Bản Vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt Nhà Ở, được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua ngay khi ký hợp đồng làm căn cứ để xác định Diện tích Xây Dựng và Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng.
 - “**Bản Vẽ Hoàn Công**” là bộ Bản Vẽ hoàn công các hạng mục xây lắp thực tế của Nhà Ở, được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua khi bàn giao Nhà Ở làm căn cứ để bàn giao Nhà Ở, quyết toán Hợp Đồng và thực hiện công tác Bảo Hành.
 - “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**” là bộ Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công hoàn chỉnh của Nhà Ở, được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua khi bàn giao Nhà Ở làm căn cứ để Bên Mua hoàn thiện Nhà Ở.
Để tránh hiểu nhầm, “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**” là bộ Bản Vẽ mang tính chất hướng dẫn, định vị vị trí các hạng mục thi công hoàn thiện bên trong Nhà Ở thực hiện bởi Bên Mua, Bên Bán không có trách nhiệm thi công các hạng mục hoàn thiện bên trong Nhà Ở này.
- 1.14 “**Phần sở hữu chung/sử dụng chung**” là các công trình/ hạng mục/ không gian thuộc sở hữu chung của Khu Nhà Ở như: các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường, hè, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp nước cứu hỏa, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cáp viễn thông); kiến trúc đô thị, cảnh quan đô thị, không gian đô thị (hè, đường, cây xanh, công viên, kiến trúc ngoại thất Nhà Ở).
- 1.15. “**Dự án**” là dự án do Công ty CP Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy làm Chủ đầu tư.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Nhà Ở thuộc dự ánnhư sau:

1. Vị trí nhà ở:
(Vị trí Nhà Ở được xác định theo Bản Vẽ đính kèm Hợp đồng này).
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
-
3. Quy mô của nhà ở:

- ...
- 4. Giấy tờ pháp lý Dự án:
.....
- 5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng:
- 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:
 - Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án.
- 7. Hợp đồng bảo lãnh số.....ngày...../...../.....giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ tài chính Hoàng Huy và Ngân hàng.....;

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá Bán Nhà Ở được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (x) với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở; cụ thể là: m² sàn xây dựng (x) đồng/1 m² sàn xây dựng = đồng. (Bằng chữ: đồng).

Trong đó bao gồm:

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ: đồng);
- Thuế giá trị gia tăng: đồng (Bằng chữ: đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh tương ứng.

2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Bên Mua phải kê khai, nộp từ khi nhận bàn giao Nhà Ở);

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung/sử dụng chung (nếu có).
- 3. Tính từ thời điểm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Phụ lục 04 Hợp đồng này và các khoản phí khác như khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán nếu tại Hợp đồng này hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.
2. Thời hạn thanh toán: Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, bất kể Bên Bán có hoặc không có thông báo bằng văn bản tới Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo lịch biểu thanh toán tại Phụ lục 02 quy định của Hợp đồng này.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

3. Hai Bên thống nhất không điều chỉnh Giá bán Nhà Ở trong trường hợp tổng Diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch trong phạm vi (\pm) 1% (một phần trăm) so với Diện tích sàn xây dựng nêu tại khoản 3 Điều 2 Hợp đồng này.
4. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 01\%$ (cộng/trừ một phần trăm) so với diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế khi bàn giao Nhà Ở. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 1m² diện tích sàn xây dựng Nhà Ở như quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này (x) với phần diện tích sàn xây dựng Nhà Ở chênh lệch ghi nhận trong Biên bản bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp này, trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, các bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh diện tích, Giá Bán Nhà Ở của Hợp đồng.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
.....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự

án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Việc bàn giao Nhà Ở được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:
 - a) Sau khi Bên Bán hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Hợp đồng này.
 - b) Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ nghĩa vụ tài chính đến hạn của Bên Mua tính đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này.

Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Nhà Ở nêu tại Điều 6.1 Hợp đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Điều 6.2 dưới đây.

2. Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua dự kiến:

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà ở.

Trước ngày bàn giao Nhà ở là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán mua gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.
4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sàn xây dựng thực tế Nhà ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở như mô tả tại Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Các bên thống nhất rằng: (i) mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Nhà Ở; (ii) Khi ký Hợp đồng này, Bên Mua xem như đã biết, hiểu rõ về Nhà Ở. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng Nhà Ở sẽ không là nguyên nhân để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở; (iii) Trường hợp Nhà Ở có diện tích thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 1% đến 10% sẽ không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở, hai bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh tổng giá bán Nhà Ở của Hợp đồng này theo diện tích thực tế đó.
6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này, bao gồm nhưng không giới hạn ở các nghĩa vụ sau: Phí sử dụng điện, nước; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị, dịch vụ cho Nhà Ở và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành liên quan đến Nhà Ở.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo

hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người cư trú nào khác tại Nhà Ở 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.
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật;
 - e) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua trong thời hạn 07 (bảy) ngày.
 - f) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - g) Bên Bán chỉ bảo hành và chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở mà Bên Mua thỏa thuận để Bên Bán hoàn thiện, không bảo hành đối với các thiết bị và phần công việc do Bên Mua tự hoàn thiện (nếu có).
 - h) Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ:
 - Việc tự ý sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, cho thuê Nhà Ở này do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện.
 - Hành vi vi phạm của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Ở khác trong Dự án.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Bán làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện Bên Mua phải hoàn tất thanh toán các khoản đến hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng và các khoản lãi trễ hạn (nếu có);

- (a) Người nhận chuyển nhượng phải là người có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - (b) Người nhận chuyển nhượng đồng ý tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này;
 - (c) Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho người nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng;
 - (d) Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và người nhận chuyển nhượng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 5. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp như Nhà Ở đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...).

ĐIỀU 9. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông-tin được mô tả, quy định tại Điều 2 của Hợp đồng.
2. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là: (i) Các Nhà Ở không bán hoặc chưa bán trong Dự án theo quyết định của Bên Bán tại từng từng thời điểm; (ii) Các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ (nếu có).
3. Các phần diện tích thuộc sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Dự án bao gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường, hè, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước cứu hỏa, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cáp viễn thông); cảnh quan đô thị, cây xanh, công viên (nếu có).
Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí quản lý vận hành, bảo trì và duy trì hoạt động đối với các phần diện tích, tiện ích công cộng (nếu có) được sử dụng chung trong Dự án.
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành và nội dung quản lý vận hành các phần diện tích, thiết bị thuộc sử dụng chung tại Khu Nhà Ở tại Phụ lục 3 và Phụ lục 4 Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- g) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- h) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bên thứ ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;
- k) Ban hành Nội quy Khu Nhà Ở; thành lập Ban tự quản hoặc lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý, vận hành Khu Nhà Ở để quản lý vận hành Khu Nhà Ở kể từ khi đưa Khu Nhà Ở vào sử dụng;
- l) Được quyền sử dụng đối với Khu vực sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Nhà Ở;
- m) Được quyền treo logo thương hiệu của Bên Bán hoặc bằng cách khác thể hiện thông tin Bên Bán tại Khu Nhà Ở trong suốt thời gian Khu Nhà Ở tồn tại mà không phải đóng bất kể chi phí nào cho bất kỳ đơn vị hay cá nhân chủ sở hữu nào;
- o) Được trực tiếp hoặc hợp tác với Bên Thứ ba để khai thác các khu vực, diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Nhà Ở nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Nhà Ở;
- p) Yêu cầu Bên Mua thanh toán phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo thỏa thuận tại Phụ lục 4 Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) Bán giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở/diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt

quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng.
- 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
 - a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
 - b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d) Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý theo Nội quy quản lý Khu Nhà Ở và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Khu Nhà Ở;
 - đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
 - g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
 - k) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở;
 - l) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này và mua Nhà Ở;
 - m) Cung cấp cho Bên Bán các thông tin, tài liệu, hồ sơ và chi trả các khoản phí, lệ phí trước bạ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
 - o) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán;

- p) Bên Mua có trách nhiệm nộp Phí Bảo Trì (nếu có) theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của trên 50% chủ sở hữu trong Khu Nhà Ở khi có khoản bảo trì phát sinh từ các phần diện tích, thiết bị sử dụng chung trong Khu Nhà Ở.
- q) Bên Mua khi hoàn thiện Nhà Ở không được gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở cũng như không ảnh hưởng đến kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Nhà Ở và công trình liền kề. Bên Mua sẽ tự phải thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế và thi công liên quan đến công việc hoàn thiện Nhà Ở. Trong thời gian thực hiện hoàn thiện Nhà Ở Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán cho Bên Bán tiền sử dụng điện, nước thực tế (nếu có) theo thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua tiến hành hoàn thiện Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán hoặc Bên thứ ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba.
- r) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Hợp đồng này và Nội quy Khu Nhà Ở;
- s) Nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc các khoản thuế, lệ phí khác theo quy định của pháp luật kể từ Ngày bàn giao, bất kể Bên Mua đã nhận Nhà Ở hay chưa nhận Nhà Ở;
- t) Chấp hành các quy định tại Nội quy Khu Nhà Ở do Chủ đầu tư ban hành.
- u) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở:
 - a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này vượt quá 15 (mười lăm) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
 Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua (Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất là 30 ngày). Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng Giá Bán Nhà Ở (chưa tính thuế).
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua ở theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (VIETCOMBANK) công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày thứ 91 sau ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6 đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng này (trừ trường hợp chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng Giá Bán Nhà Ở (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp đồng này.
 - b) Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại theo Điều 3 Hợp đồng này và Phụ lục 02 đính kèm thì coi như Bên Mua vi phạm hợp đồng, xử lý theo khoản 1 Điều này.
4. Sau thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 6 và Phụ lục 01 Hợp đồng này và Bên Bán đã lập Biên bản bàn giao Nhà Ở, đồng thời Nhà Ở đã được tự động bàn giao cho Bên Mua (theo quy định tại khoản 6.4 Điều 6 Hợp đồng này) mà Bên Mua vẫn chưa đến tiếp nhận Nhà Ở trên thực tế thì Bên Bán có quyền thực hiện (vào bất kỳ thời điểm nào thuận tiện cho Bên Bán) chấm dứt Hợp đồng và chuyển nhượng Nhà Ở trên cho Bên khác bằng cách gửi Thông báo cho Bên Mua trước 10 (mười) ngày. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua (Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất là 30 ngày). Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng Giá Bán Nhà Ở (chưa tính thuế).

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường

hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
- e) Quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao Nhà Ở như quy định tại Khoản 6.4 Điều 6 Hợp đồng này, Bên Mua không đến tiếp nhận Nhà Ở thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng.

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

- a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.
- b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Khoản 1.b Điều 12 của Hợp đồng.
- c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Khoản 2.b Điều 12 của Hợp đồng.
- d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Hai bên ký thanh lý Hợp đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp đồng.
- e) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Hợp đồng này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

Tên công ty : **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

Địa chỉ : Toà nhà Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Cát Dài, Q. Lê Chân, TP Hải Phòng.

Tel : ...

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ HOÀNG GIANG

-Đại diện: Chức vụ:

- Trụ sở công ty: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Địa chỉ liên hệ: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Điện thoại: ...

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

3. Bên nhận thông báo:

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

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

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

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

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

d) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

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

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu, sắp xếp nhầm hồ sơ hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị chậm trễ.
3. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
4. Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng và:
 - Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
 - Những Phụ lục liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp đồng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

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

ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2. Hợp đồng này có 19 điều, với 20 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở 01 bản Nội Quy Khu Nhà Ở và các phụ lục khác.

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

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

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận
đồng ý các nội dung tại Hợp đồng này*

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01:
THÔNG TIN NHÀ Ở - DANH MỤC VẬT LIỆU-
SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Nhà ở

số: /2022/HĐMBNO ngày)

I. SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở:

(Xem bản vẽ đính kèm)

II. MÔ TẢ NHÀ Ở:

1. Địa chỉ Nhà ở :.....;
2. Loại Nhà ở :
3. Tiêu chuẩn bàn giao Nhà ở : (Chi tiết theo Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà ở theo quy định tại Mục III Phụ lục này)
4. Vị trí Nhà ở:

III. DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ BÀN GIAO THUỘC NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng)

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02:
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN¹

*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Nhà ở
số: /2022/HĐMBNO ngày*)

Tổng Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm thuế VAT nhưng chưa bao gồm phí và lệ phí theo Điều 3 của Hợp đồng là: đồng (*Bằng chữ: đồng*). Bên Mua tự nguyện thanh toán theo tiến độ thanh toán cụ thể thành các đợt như sau:

Đợt TT	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đồng)	Thời hạn thanh toán
1	20% Giá trị Hợp đồng		Ngay sau khi ký Hợp đồng. Số tiền này đã bao gồm khoản tiền Bên Mua đặt cọc trước cho bên bán (nếu có)
2	50% Giá trị Hợp đồng		Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán.
3	95% Giá trị Hợp đồng		Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán.
4	5% Giá trị Hợp đồng		Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo Bên Mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất
Cộng	100%		

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

¹ Tiến độ thanh toán có thể điều chỉnh theo chính sách bán hàng được duyệt.

PHỤ LỤC 03: NỘI QUY KHU NHÀ Ở

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Nhà Ở

số: /2022/HDMBLK ngày)

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

- 1.1. Khu Nhà Ở là.....
- 1.2. Nhà Ở là....
- 1.3. Chủ Nhà Ở là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
- 1.4. Chủ đầu tư là CÔNG TY CP Đầu tư dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam.
- 1.5. Công ty quản lý vận hành là bất kỳ tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, được Chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Nhà Ở thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Nhà Ở thì “Công ty quản lý” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.
- 1.6. Cư dân là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Khu Nhà Ở, bao gồm cả Chủ Nhà Ở và các cá nhân đang sinh sống hoặc sử dụng Nhà Ở trong thời gian ngắn hay dài theo bất kỳ hình thức nào như sau: Các thành viên trong gia đình của Chủ Nhà Ở hoặc người giúp việc; Người thuê và/hoặc người thuê lại Nhà Ở; Khách của Chủ Nhà Ở/người thuê/người thuê lại Nhà Ở bao gồm bạn bè, nhân viên, nhà thầu hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Nhà Ở hoặc Khu Nhà Ở theo lời mời của Chủ Nhà Ở/người thuê/người thuê lại Nhà Ở; Bất kỳ người nào được Chủ Nhà Ở cho phép sinh sống, ở lại hoặc sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào.
- 1.7. Hợp đồng quản lý là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Khu Nhà Ở được ký với Công ty Quản lý.
- 1.8. Phần sở hữu riêng của Chủ Nhà Ở là quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Nhà Ở, bao gồm quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng Nhà Ở được công nhận thuộc quyền sử dụng của Chủ Nhà Ở trong Hợp đồng mua bán cùng hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Nhà Ở.
- 1.9. Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư là phần diện tích mà Chủ đầu tư chưa/không bán, các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ, văn phòng (nếu có), các diện tích không thuộc sở hữu chung/sử dụng chung và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.
- 1.10. Phần sở hữu chung/sử dụng chung của Dự án là các công trình/ hạng mục/ không gian thuộc sở hữu chung của Khu Nhà Ở như: các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường, hè, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp nước cứu hỏa, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cáp viễn thông); kiến trúc đô thị, cảnh quan đô thị, không gian đô thị (hè, đường, cây xanh, công viên, kiến trúc ngoại thất Nhà Ở).

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

- 2.1 Nội quy nhằm mục đích:
 - Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư dân.

- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân.
- Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Nhà Ở.
- Gia tăng giá trị của Nhà Ở và Khu Nhà Ở.

Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội quy này có thể được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm theo quy định của pháp luật.

2.2 Phạm vi áp dụng:

Nội quy này được áp dụng cho tất cả Cư dân. Cư dân phải tuân thủ và thực hiện nghiêm chỉnh mọi quy định của Nội quy này.

ĐIỀU 3: CÔNG TY QUẢN LÝ

- 3.1 Chủ đầu tư sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.
- 3.2 Công ty Quản lý sẽ thực hiện hoạt động quản lý, vận hành, khai thác dịch vụ trong Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật, theo Nội quy này và theo Hợp đồng quản lý với Chủ đầu tư.
- 3.3 Trong suốt thời hạn Hợp đồng quản lý, Công ty Quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Nhà Ở/Nhà Ở (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng quản lý đã ký.
- 3.4 Công ty Quản lý có các quyền và nghĩa vụ bao gồm:
 - a) Thu phí: Yêu cầu, thu và nhận tất cả các khoản phí mà các Cư dân phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán và Nội quy này.
 - b) Sửa chữa các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các tiện ích trong khu vực sở hữu chung/khu vực sử dụng chung của Khu Nhà Ở: Sửa chữa, bảo trì, vệ sinh, sơn sửa, phục hồi, nâng cấp (với sự đồng ý trước của Chủ đầu tư trong trường hợp Chủ đầu tư không trực tiếp quản lý vận hành), xử lý hoặc trang trí các cấu trúc và kết cấu, đồ đạc kiến trúc của khu vực sở hữu chung.
 - c) Bảo dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở khu vực sở hữu chung/sử dụng chung: Theo sự chấp thuận của Chủ đầu tư, Công ty Quản lý thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở khu vực sở hữu chung nhằm làm cho Cư dân được hưởng những tiện ích tốt hơn.
 - d) Giữ gìn hệ thống cống rãnh và ống thoát nước: Giữ gìn hệ thống cống rãnh, ống thoát nước và ống nước ở Khu vực công cộng để hệ thống luôn được thông thoáng, sạch sẽ, không bị tắc nghẽn; ngăn không cho rác thải, cặn bã hoặc phế liệu từ các Nhà Ở rơi xuống đường, cống rãnh thoát nước, ống nước... Trong quá trình thực hiện các công việc bảo trì, Công ty Quản lý phải đảm bảo không làm hư hỏng bất kỳ ống nước, hệ thống cống rãnh, dây cáp điện, dây điện, các dịch vụ tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Khu Nhà Ở. Nếu trong trường hợp hư hỏng xảy ra, Công ty Quản lý phải chịu trách nhiệm sửa chữa và phục hồi các hư hỏng do mình gây ra.

- e) Ngăn chặn không cho người mua/bán hàng rong vào trong Khu Nhà Ở và di chuyển bất kì người mua/ bán hàng rong nào có mặt trong Khu Nhà Ở. Đặt bảng cấm mua/bán hàng rong ở các Khu vực công cộng nếu cần thiết.
- f) Giải quyết các yêu cầu: Xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu, khiếu nại, báo cáo và thư từ liên quan đến Khu Nhà Ở.
- g) Trang trí Khu Nhà Ở: Trang trí Khu Nhà Ở vào các dịp lễ tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ tết.
- h) Soạn thảo nội quy và quy định: Soạn thảo các nội quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Khu Nhà Ở phù hợp với quy định của pháp luật và phải được sự chấp thuận của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Khu Nhà Ở thông qua.
- i) Kiểm tra, chấp thuận bằng văn bản đối với thiết kế kỹ thuật thi công cho công tác hoàn thiện của và sửa chữa của Chủ Nhà Ở, giám sát các bước hoàn thiện và sửa chữa của Chủ Nhà Ở
- k) Thực hiện các công việc khác: Thực hiện tất cả các công việc khác được coi là cần thiết để Quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: HOÀN THIỆN, SỬA CHỮA NHÀ Ở VÀ KÝ QUỸ SỬA CHỮA NHÀ Ở

4.1 Sửa chữa Nhà Ở:

- a) Chủ Nhà Ở khi thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký thi công, sửa chữa với Công ty Quản lý, đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý công nhân tuân thủ các nội, quy định Khu Nhà Ở trong suốt quá trình thực hiện thi công, sửa chữa Nhà Ở.
- b) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở chỉ được tiến hành khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của cả Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý.
- c) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở được kiểm tra thường xuyên bởi Công ty Quản lý và/hoặc Chủ Đầu tư.

4.2 Ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở

- a) Khoản ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Nhà Ở là VND (*Bảng chữ:..... đóng*)
- b) Khoản ký quỹ này dùng sẽ được hoàn trả lại cho Cư Dân sau khi hoàn thành công việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở và được Công ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư xác nhận:
 - i) Cư Dân không gây ra bất kỳ hư hỏng nào hoặc đã khắc phục, bồi thường các hư hỏng gây ra cho bên khác và
 - ii) Cư Dân không vi phạm bất cứ điều nào của Nội Quy

ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

5.1 Phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở:

- a) Trong chu kỳ 12 tháng đầu tiên, Phí Quản lý được tính ở mức như quy định tại Phụ lục 4 của Hợp đồng.

- b) Phí quản lý vận hành các chu kỳ 12 tháng tiếp theo sẽ được điều chỉnh phù hợp với thực tế.
- 5.2. Phí quản lý và vận hành được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:
- a) Chi phí trả cho Công ty Quản lý.
 - b) Chi phí tiền điện, tiền nước, phí vệ sinh môi trường trong khu vực sở hữu chung.
 - c) Chi phí cho dịch vụ tăng cường an ninh, trật tự - trị an cho Khu Nhà Ở.
 - d) Chi phí dọn dẹp vệ sinh, thu gom và vận chuyển rác thải tại khu vực sở hữu chung/sử dụng chung.
 - e) Chi phí chăm sóc vườn hoa, công viên, cây cảnh trong Khu vực sử dụng chung.
 - f) Chi phí mua sắm thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Khu vực sở hữu chung/sử dụng chung như hệ thống điện, nước, camera, cây xanh,....
 - g) Các chi phí phát sinh hợp lý khi Công ty Quản lý thực hiện nghĩa vụ của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý Khu Nhà Ở.
- 5.3 Để tránh nhầm lẫn với các loại phí khác, Phí quản lý do Chủ Nhà Ở đóng góp sẽ không bao gồm: Tất cả các khoản thuế còn tồn đọng và các khoản thuế phải trả trong tương lai, thuế địa phương, thuế đất và các khoản khác phải trả liên quan đến mỗi Nhà Ở sẽ do Chủ Nhà Ở trả theo quy định. Chủ Nhà Ở sẽ phải chi trả các chi phí để duy trì hoạt động đối với các đồ đạc cố định bên trong, cửa sổ và cửa ra vào, tường rào, cổng ngõ,... cùng với hệ thống bơm, hệ thống điện, máy móc, thiết bị và các bộ phận đi kèm hoặc các dịch vụ bên trong hoặc gắn liền với Nhà Ở.
- 5.4 Thanh toán Phí quản lý: Chủ Nhà Ở có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Công ty Quản lý theo từng Chu kỳ 12 tháng và trong 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Lần thanh toán đầu tiên sẽ căn cứ theo thông báo của Chủ đầu tư sau khi Chủ Nhà Ở nhận bàn giao Nhà Ở.
- 5.5 Quy định đối với việc thanh toán trễ hạn: Trường hợp Chủ Nhà Ở chậm trễ thanh toán tiền Phí quản lý thì bị phạt lãi suất 0.05%/ ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Chủ Nhà Ở trễ hạn thanh toán cho đến ngày Chủ đầu tư nhận được thanh toán đầy đủ của Chủ Nhà Ở. Đồng thời, Chủ đầu tư/Công ty quản lý có quyền ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ Nhà Ở hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.
- 5.6 Phí Bảo Trì Phần sở hữu chung/sử dụng chung và/hoặc các công trình, hệ thống kỹ thuật công cộng của Khu Nhà Ở được Chủ đầu tư xác định trong thời gian Ban tự quản chưa thành lập hoặc Ban tự quản sau khi thành lập tính toán dựa trên chi phí bảo trì Phần sở hữu chung/sử dụng chung Khu Nhà Ở phát sinh trên thực tế và đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật. Chủ Nhà Ở có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung/sử dụng chung trong Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 6: CUỘC HỌP CƯ DÂN

6.1 Cuộc họp hằng năm:

Định kỳ hằng năm, Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp Cư dân để tổ chức lấy ý kiến của Cư dân về hoạt động quản lý, vận hành Khu Nhà Ở cũng như quyết định một số vấn đề khác. Cuộc họp hằng năm sẽ được thông báo cho Cư dân trước

ít nhất 30 ngày. Cuộc họp sẽ được tiến hành theo số lượng Cư dân đến tham dự. Và các quyết định liên quan sẽ được thông qua khi có hơn 50% số lượng Cư dân tham dự thông qua. Các Cư dân không tham dự cuộc họp vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quyết định đã được cuộc họp thông qua, kể cả vấn đề tài chính.

6.2 Cuộc họp bất thường:

Chủ đầu tư và Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp bất thường để lấy ý kiến và quyết định về những nội dung phát sinh trong Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau đây:

- Khắc phục các hư hỏng nghiêm trọng trong Khu vực công cộng do hậu quả của thiên tai.
- Cuộc họp khu phố/tổ dân phố: Cư dân sẽ được quyền tham dự cuộc họp khu phố, tổ dân phố, tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan.

ĐIỀU 7: QUYỀN LỢI CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

7.1 Chủ đầu tư sẽ có quyền của Công ty Quản lý khi Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.

7.2 Quyền ra vào để xây dựng:

- Chủ đầu tư được quyền ra vào trong các khu vực chung của Khu Nhà Ở với tất cả các thiết bị, máy móc và vật liệu cần thiết để phục vụ cho mục đích xây dựng, nâng cấp và hoàn thành các khu vực khác của Khu Nhà Ở hay xây dựng các hạng mục khác trong Khu Nhà Ở vào từng thời điểm mà Chủ đầu tư cho là cần thiết.
- Quyền ra vào của Chủ đầu tư như đã nói trên đây được mở rộng và áp dụng cho các nhà thầu phụ, đại lý, công nhân hay bất cứ ai khác được Chủ đầu tư ủy quyền.
- Trong khi thi công, Chủ đầu tư, tùy theo từng thời điểm phải có thông báo bằng văn bản cho Cư dân về việc Cư dân có thể hoặc không thể sử dụng một phần của Khu Nhà Ở trong khi thi công.
- Tuy nhiên, Chủ đầu tư phải đảm bảo việc thực thi các công việc nói trên không gây trở ngại đến quyền nắm giữ, sử dụng, cư ngụ của Chủ Nhà Ở hoặc gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào Nhà Ở của Cư dân.
- Chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí để sửa chữa bất kỳ một hư hỏng hay mất mát nào xảy ra do quá trình xây dựng, phá dỡ hoặc các nguyên nhân khác trong quá trình thực hiện công việc.

7.3. Quyền lắp đặt đường ống và các dịch vụ khác: Chủ đầu tư có quyền xây dựng, bảo trì, lắp đặt, thay đổi, bỏ đi, di chuyển và làm mới lại đường ống, cáp, cống rãnh và các lắp đặt khác, máy móc, phòng và kết cấu khác trong phạm vi hay một phần của Khu Nhà Ở và khu đất tiếp giáp để cung cấp các dịch vụ công cộng cho Khu Nhà Ở hoặc cho các khu đất tiếp giáp hoặc lô đất cạnh đó. Theo đó, Chủ đầu tư được quyền cấp giấy phép, cho phép hay được quyền thực hiện các công việc đã được nêu ở trên theo các điều khoản và điều kiện mà Chủ đầu tư thấy là cần thiết.

7.4. Chủ đầu tư có quyền trực tiếp hoặc chỉ định Công ty quản lý để quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 8: QUYỀN LỢI VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ NHÀ Ở

- 8.1 Vào bất cứ lúc nào, Chủ Nhà Ở được độc quyền sở hữu hoặc khai thác, sử dụng Nhà Ở tương ứng với nội dung Hợp đồng mua bán và quy định pháp luật có liên quan.
- 8.2 Chủ Nhà Ở phải tuân theo và thực hiện tất cả các Nội quy, điều khoản và giới hạn được nêu ra trong Sổ tay Hướng dẫn do Công ty Quản lý ban hành. Đồng thời, Chủ Nhà Ở cũng phải tuân theo các quy định của Khu Nhà Ở khi các quy định đó vẫn còn hiệu lực và trong phạm vi điều chỉnh của các quy định đó.

ĐIỀU 9: NGUYÊN TẮC SINH HOẠT VÀ SỬ DỤNG KHU VỰC SỞ HỮU CHUNG

9.1 Sử dụng Khu vực sở hữu chung:

Mọi Cư dân có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu vực sở hữu chung và chỉ được sử dụng Khu vực sở hữu chung đúng với công năng của chúng.

Để đảm bảo và duy trì chất lượng Khu vực sở hữu chung, Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực sở hữu chung mà có thể gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp các công trình này của Cư dân khác.
- b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Nhà Ở hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư dân khác
- c) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực sở hữu chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực sở hữu chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
- d) Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu vực sở hữu chung mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
- e) Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên trong, bên dưới hay xung quanh Khu vực sở hữu chung.
- f) Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép nào khác đối với Khu vực sở hữu chung.
- g) Thực hiện bất kỳ hành động nào mà có thể làm tăng thêm khoản tiền bảo hiểm đối với Khu vực sở hữu chung.
- h) Chờ/chất quá tải vào Khu Nhà Ở, đưa xe tải trọng lớn và các loại xe tải vào trong Khu Nhà Ở. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

9.2 Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường:

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Khu Nhà Ở và Khu vực sở hữu chung, Cư dân không được phép:

- a) Chất đồ đạc không gọn gàng trên vỉa hè, lối đi hoặc tại Khu vực sở hữu chung. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô

chủ và sẽ do Công ty Quản lý xử lý, thu hồi. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Công ty Quản lý khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Công ty Quản lý cung cấp.

- b) Gây ảnh hưởng đến các Nhà Ở khác khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh hoặc vứt rác sang khuôn viên Nhà Ở khác hoặc ra Khu vực sở hữu chung.
- c) Phá dỡ hàng rào đã có để thay thế hàng rào khác làm mất vẻ đẹp tổng thể của Khu Nhà Ở, tự ý xây dựng các công trình khác trong khuôn viên Nhà Ở.
- d) Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày xung quanh tường Nhà Ở hoặc nhìn thấy được từ bên ngoài Nhà Ở hoặc trên tường rào, cổng ngõ, vỉa hè mà không được Chủ đầu tư, Công ty Quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.
- e) Thay kính hoặc sơn cửa chính, cửa sổ nhìn thấy từ bên ngoài bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Chủ đầu tư và Công ty Quản lý là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Nhà Ở hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Nhà Ở gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Nhà Ở.
- f) Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Khu Nhà Ở, các Nhà Ở và Khu vực công cộng. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với Nhà Ở hay trên Khu vực công cộng.
- g) Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Nhà Ở, vỉa hè, đường đi hay tại Khu vực công cộng. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rớt tại Khu vực công cộng phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua Nhà Ở khác.
- h) Thải rác hoặc bất kỳ chất rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Khu Nhà Ở và/hoặc Nhà Ở.
- i) Để vật nuôi phóng uế, tiểu tiện trên vỉa hè, đường đi hoặc vị trí khác trong Khu vực công cộng hoặc gây mùi khó chịu cho Cư dân khác.
- j) Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Khu vực công cộng.
- k) Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Khu vực công cộng và trong Khu Nhà Ở trừ khi được sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Công ty Quản lý.

9.3 Trật tự an ninh và yên tĩnh chung:

Để đảm bảo, duy trì an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Nhà Ở và Khu vực sở hữu chung, Cư dân không được phép:

- a) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu Nhà Ở (kể cả trong phạm vi Nhà Ở) hay tại Khu vực công cộng.

- b) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Nhà Ở gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo đến môi trường xung quanh.
- c) Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi lộn, đánh nhau tại Nhà Ở và Khu vực sở hữu chung.
- d) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Khu Nhà Ở và Khu vực sở hữu chung, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác.
- e) Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận.

Việc tổ chức ma chay được phép tiến hành trong phần sở hữu riêng trên cơ sở đảm bảo trang trọng, lành mạnh, văn minh phù hợp với thuần phong mỹ tục và quy định pháp luật.

- 9.4 Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Nhà Ở qua đêm, Chủ Nhà Ở có trách nhiệm thông báo cho Công ty Quản lý các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của Cư dân đó đối với các quy định của Nội quy này.

ĐIỀU 10: NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG NHÀ Ở

10.1 Sử dụng Nhà Ở

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Nhà Ở để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Nhà Ở làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác, ngoại trừ Nhà Ở có chức năng thương mại được phê duyệt bởi cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- b) Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại bên trong hay bên ngoài phạm vi của Nhà Ở.
- c) Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Nhà Ở mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Nhà Ở hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.

10.2 Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm:

- a) Cư dân không được trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, coi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác trong khuôn viên Nhà Ở hay Khu vực sở hữu chung.
- c) Không được Thực hiện hay có bất kỳ hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Ở hay Khu vực sở hữu chung.
- d) Nếu có nhu cầu sửa chữa, thay đổi nhỏ, Chủ Nhà Ở được quyền xây dựng, thay đổi, sửa chữa Nhà Ở theo quy định sau đây:
 - Mọi công tác xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở phải được sự chấp thuận trước của Công ty Quản lý. Chủ Nhà Ở phải đệ trình đơn đề nghị được chấp thuận sửa chữa

kèm theo bản vẽ chi tiết hoặc mô tả chi tiết hoạt động xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở đến Công ty Quản lý. Theo đề nghị của Công ty Quản lý hoặc Ban Quản lý, Chủ Nhà Ở phải giải trình đầy đủ các thông tin chi tiết trước khi được Ban Quản lý phê duyệt.

- Trước khi tiến hành xây dựng, Chủ Nhà Ở phải tiến hành ký quỹ (nếu có) theo yêu cầu của Công ty Quản lý/Ban quản lý.
- Chủ Nhà Ở tuyệt đối không được xây dựng các hạng mục ngoài khuôn viên Nhà Ở làm mất mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, thay đổi màu sắc bên ngoài Nhà Ở. Tất cả vật liệu, trang thiết bị xây dựng phải được tập hợp vào bên trong khuôn viên Nhà Ở, không được làm mất vệ sinh ngoài công ngõ, tường rào, vỉa hè.
- Bất kỳ việc sửa chữa, xây dựng nào như vậy chỉ được phép thực hiện trong giờ hành chính và không được thực hiện vào các ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Quản lý.
- e) Công ty Quản lý có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu của Nhà Ở, Nhà Ở bên cạnh và/hoặc Khu Nhà Ở.
- f) Công ty Quản lý có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Nhà Ở để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ Nhà Ở hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Nhà Ở và các Chủ Nhà Ở không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Công ty Quản lý.

10.3 Khu vực đỗ xe:

- a) Cư dân trong Khu Nhà Ở phải thực hiện đỗ xe trong phạm vi khuôn viên Nhà Ở của mình, không được đỗ xe trên lối đi, vỉa hè cũng như Khu vực công cộng. Riêng xe ô tô chỉ có thể đỗ tại các lối đi theo hướng dẫn của Công ty Quản lý.
- b) Khi vào khu vực Dự án, Khu Nhà Ở, Cư dân phải giảm tốc độ, lái xe đúng lối chỉ dẫn.
- c) Không được rửa xe mà nước chảy tràn ra ngoài vỉa hè, lối đi hoặc tràn ra Khu vực công cộng hoặc tạt/chảy qua các Nhà Ở xung quanh.

ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

11.1 Giải quyết tranh chấp

- a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do Tòa án hoặc cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền giải quyết
- b) Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà Ở được giải quyết trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công ty Quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

11.2 Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này, Công ty Quản Lý – sau khi đã nhắc nhở, yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm – có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau nhằm ngăn chặn hành vi vi phạm và yêu cầu Cư Dân vi phạm khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên khác:

- a) Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân vi phạm Nội Quy, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
- b) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước... ngừng cung cấp dịch vụ cho Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư từ chối nghĩa vụ bảo hành như quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đối với Nhà Ở của các Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- d) Phạt Cư Dân vi phạm nội quy theo mức phạt do Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư quy định tại từng thời điểm.
- e) Trường hợp Cư Dân vi phạm Nội Quy không khắc phục hậu quả, không bồi thường thiệt hại gây ra cho bên khác, Công ty Quản lý sẽ chủ động khắc phục, bồi thường bằng kinh phí trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân vi phạm, nếu chi phí khắc phục, bồi thường vượt quá giá trị ký quỹ, Cư Dân vi phạm phải có trách nhiệm chi trả thêm cho khoản chi phí vượt trội đó.
- f) Báo cáo hành vi vi phạm Nội Quy của Cư Dân đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo pháp luật và,
- g) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật

ĐIỀU 12: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Mọi Cư dân có trách nhiệm:

- a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Công ty Quản lý đưa ra để đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý và vận hành Khu Nhà Ở theo quy định của Nội quy này.
- b) Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo 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, Công ty Quản lý hay Cư dân khác.
- c) Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Chủ đầu tư/Công ty Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến việc quản lý, vận hành các Khu Nhà Ở và Nội quy này.
- d) Áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý.
- e) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- f) Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về những vi phạm của bất kỳ Cư dân hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Khu Nhà Ở, các Cư dân và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

12.2 Sửa đổi, cập nhật Nội Quy:

Chủ đầu tư được quyền thực hiện sửa đổi, bổ sung đối với Nội quy này để đảm bảo Khu Nhà Ở được vận hành một cách hiệu quả và môi trường sống của Cư dân không ngừng nâng cao. Chủ đầu tư có thể lấy ý kiến của Cư dân trong cuộc họp hàng năm trước khi sửa đổi, bổ sung Nội quy./.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 04:

PHÍ QUẢN LÝ

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở

số: /2022/HĐMBNO ngày

Các Bên thỏa thuận các nội dung về Phí Quản lý và Vận hành như sau:

1. Giá tính Phí Quản lý (a):

...

Quản lý và Vận hành Khu Nhà Ở thực tế tại thời điểm áp dụng.

2. Chu kỳ đóng Phí Quản lý (t) và Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ (c):

- Các Bên thống nhất áp dụng chu kỳ đóng Phí Quản lý là (t) = 24 tháng và,
- Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ là (c) = (a) x (t).

2. Miễn/giảm (m) Giá trị Phí Quản lý trong chu kỳ 24 tháng đầu tiên:

....

4. Thời hạn đóng Phí Quản lý và mức phạt chậm đóng:

- Bên Mua có trách nhiệm đóng toàn bộ Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) trong thời hạn 10 ngày làm việc đầu tiên của mỗi Chu kỳ căn cứ vào thông báo của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở
- Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán Phí Quản lý thì bị phạt lãi suất chậm nộp là 0,05%/ ngày (không phạt không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên Mua trễ hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán hoặc Công ty Quản lý nhận được thanh toán đầy đủ từ bên mua. Đồng thời, Chủ đầu tư/Công ty Quản lý có quyền ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ Nhà Ở hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.

5. Mục đích sử dụng Phí Quản lý:

Phí Quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ Quản lý – Vận hànhmà Bên Bán hoặc Công ty Quản lý do Bên Bán chỉ định (nếu có) cung cấp cho Bên Mua, bao gồm: tăng cường trật tự - trị an, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường tại khu vực sở hữu chung, hệ thống camera giám sát an ninh, chi phí điện chiếu sáng công cộng, ... và các chi phí cần thiết khác **cho khu vực sở hữu chung / sử dụng chung** của Khu Nhà Ở.

Để tránh hiểu nhầm, dịch vụ vệ sinh môi trường tại khu vực sở hữu chung chỉ phục vụ việc dọn dẹp, thu gom chất thải từ nguồn thải vãng lai do người đi đường/ khách tham quan/ phương tiện giao thông/ nước mưa chảy tràn/ lá cây rụng và vật nuôi thả rông từ nơi khác đến gây ra.

Đối với rác thải sinh hoạt hàng ngày, rác thải xây dựng, rác thải độc hại... do Chủ Nhà Ở phát thải, Chủ Nhà Ở được yêu cầu ký hợp đồng dịch vụ thu gom với đơn vị có chức năng theo quy định của Nhà nước (ví dụ như Công ty TNHH Một thành viên Môi trường Hải Phòng) mà không được thải ra khu vực sở hữu chung/ sử dụng chung của Khu Nhà.

5. *Thời hạn hiệu lực của Phụ lục:*

Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng thanh lý./.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
các nội dung tại Phụ lục này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 05:

QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NHÀ Ở

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở

số: /2022/HĐMBNO ngày

1. Bên Mua tự hoàn thiện các hạng mục phía trong Nhà Ở của mình theo “*Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công*” đã được Bên Bán phê duyệt. Công việc hoàn thiện được thực hiện sau khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
 - a) Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán,
 - b) Bên Bán chấp thuận bằng văn bản đối với công việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
 - c) Sau khi Bên Mua thực hiện ký quỹ theo quy định để bảo đảm việc thi công hoàn thiện.
2. Ký quỹ thi công hoàn thiện:

Để được chấp thuận thi công hoàn thiện, Bên Mua phải ký quỹ bảo đảm bằng tiền mặt cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý với nội dung như sau:

 - a) Giá trị khoản ký quỹ làVND (..... đồng).
 - b) Khoản ký quỹ này được sử dụng để đảm bảo việc sửa chữa, phục hồi các hư hại xảy ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở đối với phần hè, đường, cây xanh, các công trình nổi, công trình ngầm ở hè đường phía trước Nhà Ở của Bên Mua và thu dọn chất thải xây dựng nếu Bên Mua không thực hiện thu gom chất thải xây dựng đúng quy định.
 - b) Trong trường hợp Bên Mua tự sửa chữa, phục hồi nguyên trạng các hư hại xảy ra và thu dọn chất thải xây dựng đúng theo quy định, khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả cho Bên Mua.
3. Thay đổi vị trí phòng chức năng so với “*Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công*”:

Trong trường hợp Bên Mua thay đổi vị trí các phòng chức năng trong Nhà Ở nhưng không thay đổi kết cấu của “*Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công*”, công việc hoàn thiện Nhà Ở được thực hiện theo “*Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công*” lập bởi Bên Mua cho bất kể thay đổi nào và việc thi công hoàn thiện được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý.
4. Thay đổi kết cấu Nhà Ở:

Trường hợp Bên Mua thay đổi kết cấu Nhà Ở trong quá trình hoàn thiện như: dỡ bỏ cầu thang bộ hiện trạng; bịt ô thang hiện trạng; bịt giếng trời trong nhà hiện trạng; cắt cột/ dầm/ sàn hiện trạng; bổ sung cột/ dầm/ sàn để chuyển vị trí thang bộ, thang máy và giếng trời trong nhà phải đảm bảo các điều kiện sau:

 - (a) Bên Mua lập “*Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công*” cho các thay đổi về kết cấu và nhất thiết phải được thẩm duyệt bởi....
 - (b) Bên Mua cam kết bằng văn bản tự chịu trách nhiệm và tự chi trả chi phí đối với mọi hư hại gây ra cho Nhà Ở của mình và các Nhà Ở liền sát trong quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở (có thay đổi kết cấu).

5. Thay đổi ngoại thất:

- a) Ngoại thất Nhà Ở, bao gồm các mặt thoáng phía ngoài, cửa đi, cửa sổ, sân sau và tường bao sân sau, hè đường, bậc tam cấp, ban công, lan can, sàn mái đã được Bên Bán hoàn thiện đúng theo thiết kế được duyệt. Bên Mua không được quyền thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.
- b) Trường hợp muốn thay đổi vật liệu hoàn thiện ngoại thất, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán để được chấp thuận nhưng phải đảm bảo không thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.

6. Lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích:

Bên Mua được phép lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phía mặt tường tiếp giáp với đường giao thông, tại vị trí ngay trên các cửa đi tầng 1 (tầng trệt); biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải đảm bảo:

- a) Kích thước: chiều rộng bằng chiều rộng cửa đi,
 chiều cao 60 cm
- b) Nội dung, màu sắc biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải tuân thủ đúng các quy định của cơ quan quản lý Nhà nước và nội quy Khu Nhà Ở
- c) Trường hợp cần lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích khác với các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Mua phải thông báo với Bên Bán để được chấp thuận.
- d) Trường hợp Bên Mua tự ý lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích không theo quy định tại các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Bán được quyền tháo dỡ các biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích sai phạm.

7. Kiểm tra công việc hoàn thiện Nhà Ở:

Trong mọi trường hợp, việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua phải được kiểm tra bởi Bên Bán hoặc Công ty Quản lý để đảm bảo:

- a) Các hạng mục trong công tác hoàn thiện được thi công đúng thiết kế kỹ thuật,
- b) Ghi nhận bằng biên bản các sai sót/ hư hại xảy ra trong quá trình thi công hoàn thiện cũng như dự báo các sự cố có thể xảy ra sau khi hoàn thành công việc
- c) Xác định chính xác trách nhiệm của các bên bằng văn bản đối với các sai hỏng xảy ra trong hoặc sau khi hoàn thành việc thi công hoàn thiện

8. Từ chối cung cấp tiện ích:

Trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng hoặc vi phạm các điều kiện quy định tại mục 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Phụ lục này mà vẫn triển khai thi công hoàn thiện Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối cung cấp các tiện ích phục vụ công tác thi công hoàn thiện, cụ thể như sau:

- a) Từ chối cung cấp lối vào cho phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị của Bên Mua,
- b) Từ chối cấp phép ra vào khu Nhà Ở cho Nhà thầu, công nhân, người tham gia thi công của Bên Mua,

- c) Từ chối cấp phép sử dụng vỉa hè, lòng đường để Bên Mua tập kết/ chất dỡ vật liệu xây dựng và các loại vật tư thiết bị.
9. Từ chối Bảo Hành:
- a) Trong thời hạn Bảo hành Nhà Ở quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng gây ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua đối với trường hợp quy định tại mục 3 và 4 của Phụ lục này.
 - b) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các điều kiện quy định tại các mục 5 và 7 của Phụ lục, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng trong thời hạn bảo hành xảy ra do việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
các nội dung tại Phụ lục này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

THỎA THUẬN

V/v: Tuân thủ Nội Quy Khu Nhà Ở tại

Số:

Ngày: /2022

Giữa Các Bên sau đây:

Chủ Đầu tư: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0200117929 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 25/12/2007
- Đại diện: Chức vụ:
- Địa chỉ: Toà nhà số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, quận Lê Chân, TP Hải Phòng.
- Điện thoại:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: 0200117929

Và Chủ Nhà Ở:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ HOÀNG GIANG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0201312898 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/09/2013
- Đại diện: Chức vụ:
- Trụ sở công ty: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ: Km 9 Quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- MST: 0201312898
- Điện thoại:

Sau đây gọi tắt là “Cư Dân”

Sau khi Cư Dân đã đọc và hiểu rõ bản Nội Quy(Khu Nhà Ở), các bên thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu rõ và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân như quy định trong bản Nội Quy Khu Nhà Ở (quy định tại Phụ lục 4 Hợp đồng mua bán – gọi tắt là “**Nội Quy**”) và các sửa đổi, bổ sung sau này được ban hành bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý do Chủ Đầu Tư / Ban Quản Trị Khu Nhà Ở (trong trường hợp đã thành lập được Ban Tự Quản Khu Nhà Ở) chỉ định.

2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở cho một bên khác (sau đây gọi tắt là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/ thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia bằng cách ký xác nhận vào bản thỏa thuận này và Nội Quy. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không cam kết các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
 - a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
 - b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/ không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân / Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp vi phạm Nội Quy của Cư Dân.

4. Người thừa kế Nhà Ở, người nhận chuyển giao Nhà Ở cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy và Bản Thỏa Thuận này .
5. Nội Quy tại Phụ lục 4 Hợp đồng là phần đính kèm không thể tách rời của Thỏa Thuận này. Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản, Chủ Nhà Ở giữ 01 (một) bản, Chủ Đầu Tư giữ 02 (hai) bản, Công ty Quản lý giữ 01(một) bản làm căn cứ thực hiện.

CHỦ NHÀ Ở

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG / CHUYỂN GIAO

Họ và Tên	Ngày nhận chuyển nhượng/ chuyển giao	Ký xác nhận