

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Hà Nam, ngày.....tháng.....năm 20....



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN /THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ**

SỐ: ...../HTĐT VIGLACERA-HĐMB

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Quyết định số 156/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam; Quyết định 1639/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng; Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 25/9/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc giao đất cho Tổng công ty Viglacera – CTCP để thực hiện Dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng;
- Căn cứ Thông báo số 3673/TB - HĐĐTĐ ngày 30/12/2022 của Hội đồng thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở về giá bán, giá cho thuê NOXH tòa nhà KTXA4 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;
- Căn cứ Đơn đăng ký và kết quả xét duyệt hồ sơ mua căn hộ ngày ..... của Ông (Bà): ..... về việc xin đăng ký mua Căn hộ nhà chung cư KTX4A tại Dự án xây dựng Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu KTX4 thuộc Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV;

- Căn cứ Kết quả bốc thăm quyền mua căn hộ nhà chung cư KTX4A tại Dự án xây dựng nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu KTX4 thuộc Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV (nếu có).

Hôm nay ngày.... tháng..... năm 20... tại Văn phòng Nhà điều hành KCN Đồng Văn IV, xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam gồm có các bên dưới đây:

**I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ** (sau đây gọi tắt là Bên Bán/bên cho thuê mua):

Tên tổ chức	CÔNG TY ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ VIGLACER-CN TỔNG CÔNG TY VIGLACER-CTCP
Giấy chứng nhận ĐKDN số	0100108173-016. Do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Nam cấp đăng ký lần đầu ngày 21/11/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 22/04/2021.
Người đại diện theo pháp luật	Nguyễn Văn Dũng
Chức vụ	Q. Giám đốc. (QĐ số 240/TCT-PCĐN-BDS ngày 25/07/2022 của về việc giao nhiệm vụ cho ông Nguyễn Văn Dũng - Quyền Giám đốc Công ty đầu tư hạ tầng và Đô thị Viglacera – Chi nhánh Tổng công ty Viglacera – CTCP đàm phán, ký kết, thực hiện Hợp đồng mua bán và cho thuê tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu Công nghiệp Đồng Văn IV huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.
Thẻ căn cước công dân số	001079019607. Cấp ngày 30/01/2018, tại Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
Địa chỉ	Nhà điều hành KCN Đồng Văn IV, Đại Cường, Kim Bảng, Hà Nam
Điện thoại liên hệ	0226.628.5599
Số tài Khoản	1100000027965. Tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Ba Đình Hà Nội.
Mã số thuế	0100108173-016

**II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ** (sau đây gọi tắt là Bên Mua/Bên thuê mua):

Ông (bà)	.....
Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số	.....Cấp ngày..... Tại.....
Nơi đăng ký cư trú	.....
Địa chỉ liên hệ	.....
Điện thoại liên hệ	.....
Số tài khoản (nếu có)	.....
Mã số thuế (nếu có)	.....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

Trong Hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán/cho thuê mua kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Tổng công ty Viglacera - CTCP đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. “Nhà chung cư ” là toàn bộ nhà chung cư KTX4A có Căn hộ mua bán/thuê mua do Tổng công ty Viglacera - CTCP làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, dịch vụ thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ô đất KTX4 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV, Đại Cường, Kim Bảng, Hà Nam.

3. “Hợp đồng” là Hợp đồng mua bán/thuê mua Căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

4. “Giá bán/giá cho thuê mua Căn hộ” là tổng số tiền bán/thuê mua Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên bán/bên cho thuê mua căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục và được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của Pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

6. “Diện tích sàn xây dựng Căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tím tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

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

8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua/bên thuê mua” là phần Diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định của Luật nhà ở.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán/bên cho thuê mua” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh mà Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo quy định của Luật nhà ở.

10. “Phần sở hữu chung của Nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. “Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán/ cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền thuê mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

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

14. “Bản nội quy Nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. “Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. “Giấy chứng nhận” là giấy chứng nhận quyền 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/bên thuê mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.

17. Các từ ngữ khác

17.1. “Giá bán Căn hộ trước thuế” là số tiền bán Căn hộ đã bao gồm Giá trị phân bổ tiền sử dụng đất Nhà chung cư cho Diện tích sử dụng căn hộ nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

17.2. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Các 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 Các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;

17.3. “Bên” là Bên Mua hoặc Bên Bán;

17.4. “Hai bên” hoặc “Các bên” là cả hai Bên Mua và Bên Bán;

17.5. “Dự án” là Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn tại huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam;

17.6. “Chủ đầu tư” là Tổng Công ty Viglacera - CTCP; Đơn vị được giao nhiệm vụ kinh doanh, khai thác Công ty Đầu tư hạ tầng và Đô thị Viglacera – Chi nhánh Tổng công ty Viglacera – CTCP;

17.7. “Phụ lục hợp đồng” là văn bản đính kèm Hợp đồng do Hai bên đã thỏa thuận và ký kết;

17.8. “Ngày” là tất cả các ngày dương lịch trong tháng không bao gồm Chủ nhật, ngày nghỉ lễ của Việt Nam.

**Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán/thuê mua**

Bên Bán/bên cho thuê mua đồng ý bán/cho thuê mua và Bên mua/ bên thuê mua đồng ý mua/thuê mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán/thuê mua:

a) Căn hộ số: ..... Tầng: ..... thuộc Nhà chung cư [KTX4A] Dự án (có Phụ lục số 01-1[Đặc điểm Căn hộ mua bán] và Phụ lục số 01-2 [Danh mục vật liệu hoàn thiện] xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này), Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV, xã Đại Cường, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: ..... m<sup>2</sup> (Bằng chữ:..... mét vuông)

Chi tiết Diện tích sử dụng Căn hộ theo Phụ lục số 01-1[Đặc điểm Căn hộ mua bán]. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua/thuê mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ (tối đa không quá 5%). Bên Mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua Căn hộ cho Bên Bán/bên cho thuê mua theo Diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi nhỏ hơn 1% (Một phần trăm) so với Diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán/giá cho thuê mua căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 1% (Một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán/giá cho thuê mua căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng mua bán/thuê mua đã ký. Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán/thuê mua Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua/bên thuê mua được xác định theo diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ là: ..... m<sup>2</sup> (.....mét vuông) diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng: Năm 2023

e) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ....): ..... (trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán/thuê mua các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán/cho thuê mua căn hộ tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/cho thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của hợp đồng).

g. Các nội dung thỏa thuận khác: Hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Đặc điểm về đất xây dựng: Công trình xây dựng nhà chung cư KTX4A trên ô đất ký hiệu KTX4 thuộc dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV xây dựng theo quy hoạch 1/500 đã phê duyệt.

b) Theo Quyết định giao đất số 1722/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hà Nam ban hành ngày 25/9/2018.

c) Diện tích đất sử dụng chung:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.314 m<sup>2</sup>

- Tổng diện tích sử dụng đất: 4.251 m<sup>2</sup>, trong đó: Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): được giao.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất số 1722/QĐ-UBND tỉnh Hà Nam ban hành ngày 25/9/2018

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 525/GPXD-SXD ngày 25/03/2020 được Sở Xây dựng Hà Nam cấp.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1639/QĐ-UBND tỉnh Hà Nam ngày 12/9/2018.

- Nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: Sở Xây dựng Hà Nam có Văn bản số 2105/SXD-QHKT ngày 10 tháng 9 năm 2021 về việc đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai công trình tòa chung cư KTX4A thuộc lô đất KTX4, Dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV;

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Cơ bản hoàn thiện công trình hạ tầng, dịch vụ xung quanh khu nhà ở.

### **Điều 3. Giá bán/giá thuê mua Căn hộ; kinh phí bảo trì; phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán/Giá thuê mua Căn hộ:

a) Giá bán/giá thuê mua Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ (x) Tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán/thuê mua; cụ thể là: .....m<sup>2</sup> sử dụng (x) .....đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng =.....đồng (Bằng chữ:.....).

Giá bán/giá thuê mua Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế Giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán/giá thuê mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất được miễn tại Quyết định 590/QĐ-UBND tỉnh ngày 27/02/2019. Nếu sau này bên mua chuyển nhượng lại căn hộ chung cư thì tiền sử dụng đất được miễn sẽ được xác định và truy thu theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng) là:.....đồng (Bằng chữ:.....)

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

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá thuê mua căn hộ (Kinh phí này được tính trước thuế) là.....đồng (Bằng chữ:.....)

b) Giá bán/giá thuê mua Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản 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/ bên thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua/bên thuê mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: Dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, internet và các dịch vụ khác mà Bên Mua/bên thuê mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận.

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

d) Các nội dung thỏa thuận khác: Hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

## 2. Phương thức thanh toán tiền mua/thuê mua

Tất cả các khoản thanh toán tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng với thông tin như sau:

- Thông tin tài khoản của Bên Bán:

+ Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đầu tư hạ tầng và Đô thị Viglacera-CN Tổng Công ty Viglacera-CTCP

+ Số tài khoản: 110 000 027 965

+ Mở tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình, Hà Nội.

Thông tin tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn (để thu 2% kinh phí bảo trì):

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Đầu tư hạ tầng và Đô thị Viglacera-CN Tổng công ty Viglacera-CTCP

+ Số tài khoản: 11400 29273 58

+ Mở tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Văn, Duy Tiên, Hà Nam.

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

## 3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): ..... (Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan).

Việc mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua).

Trường hợp thuê mua thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2%

Sau khi việc xây dựng công trình được hoàn thành, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% giá bán căn hộ trước thuế theo thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán với số tiền theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 là: .....đồng (Bằng chữ:.....), vào tài khoản tại Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà của Bên Mua hoặc của diện tích khác trong Tòa Nhà, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (bao gồm cả lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng Viettinbank) cho Ban Quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trường Hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì Ban Quản trị Nhà Chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao theo quy định của Pháp luật.

c) Các nội dung thỏa thuận khác:

- Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch:

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế của Căn hộ chênh lệch vượt quá 1% (Một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá trị của phần diện tích chênh lệch”).

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn hộ.

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn hộ.

Hai bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ trong trường hợp có chênh lệch về diện tích trong thời hạn không quá thời gian 10 (mười) ngày kể từ ngày Các bên ký Biên bản bàn giao.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên Bán/bên cho thuê cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, dự kiến vào quý II/2023

Bên Bán/bên cho thuê mua chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt trên ô đất KTX4 bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống



cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng); hệ thống công trình hạ tầng xã hội (Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).

5. Các nội dung thỏa thuận khác thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán/bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên Bán/ bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên Mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua/bên thuê mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua/bên thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ từ Bên mua/bên thuê mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư 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 căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản hoặc thông báo với Bên mua/bên thuê mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn đơn vị và ký hợp đồng phần kinh doanh thương mại, vận hành hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua/bên thuê 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.

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:

- Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế phê duyệt; được quyền sử dụng, sở hữu chung đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

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

- Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật và theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

- Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên Mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua/bên thuê mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua căn hộ;

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 căn hộ thì Bên Mua/ bên thuê 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 chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán/cho thuê mua cho Bên Mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua/bên thuê 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 phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua Căn hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua/bên thuê mua trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán/bên thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán/bên cho thuê mua mà Bên Mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán/bên cho thuê mua phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có căn hộ bán/cho thuê mua; Thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua/bên thuê mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

m) Nộp Kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán/bên cho thuê mua vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

n) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận: Thực hiện các nghĩa vụ do hai bên thảo thuận theo đúng quy định của pháp luật.

- Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

- Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.

- Thực hiện bảo hành đối với Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định nêu tại Điều 9 của Hợp đồng này.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua/bên thuê mua**

### **1. Quyền của Bên Mua/bên thuê mua:**

a) Nhận bàn giao Căn hộ 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 Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy tại khu để xe chung (tầng 01) của Nhà chung cư và phải trả phí dịch vụ trông giữ xe theo quy định;

c) Yêu cầu Bên Bán/ bên cho thuê mua 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 i Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua/thuê mua theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Đơn vị dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán/bên cho thuê mua 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 Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua/thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán/Bên cho thuê mua hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) trên ô đất KTX4 theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán/bên cho thuê mua 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/bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua /bên thuê mua đối với Bên Bán/bên cho thuê mua;

h) Yêu cầu Bên Bán/bên cho thuê mua tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có căn hộ mua/thuê mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên Bán/ bên cho thuê mua nộp Kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận: Thực hiện các nghĩa vụ do hai bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật.

- Yêu cầu Bên Bán/ bên cho thuê cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ, được kiểm tra thực tế tại công trình;

- Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì trong vòng chậm nhất là hai (02) ngày phải thông báo cho Bên Bán. Bên Bán sẽ không ký hợp đồng mới cho Bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp đồng này;

- Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua/ bên thuê mua**

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua/thuê mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ 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 Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua/bên thuê mua chưa đưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua/bên thuê mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua/bên thuê mua không sử dụng Căn hộ đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý, vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán/bên cho thuê mua 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;

m) 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 chung cư;

n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên: Thực hiện các nghĩa vụ do hai bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật.

- Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và nộp các chi phí liên quan khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;

- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;

- Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua không có quyền sử dụng hoặc cư trú trong Căn hộ;

- Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

- Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

- Cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký mua nhà cũng như các thông tin mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán trong quá trình xét duyệt, thẩm định hồ sơ mua nhà ở xã hội.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

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

1. Bên Mua/Bên thuê mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật khi Bên Bán/bên cho thuê mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua/thuê mua cho người khác.

3. Bên Bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán/bên cho thuê cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ như quy định chi tiết tại Khoản 3 Điều này và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư tại ô đất KTX4 theo Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp đồng; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này; Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và các điều kiện bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các bên theo Hợp đồng. Tuy nhiên Các bên thống nhất rằng:

a) Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ 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 Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu của Bên Bán) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. (i) Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã

được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 dưới đây. (ii) Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong Biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng.

2. Bên Bán/bên cho thuê mua bàn giao Căn hộ cho Bên Mua/bên thuê mua dự kiến dự kiến vào Quý II/2023.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

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

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua/bên thuê mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này;

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua/bên thuê mua hoặc người được Bên Mua/ bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán/bên cho thuê mua trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên Bán/bên cho thuê mua được xem như Bên Mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán/ bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua/bên thuê mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua/bên thuê mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua /thuê mua, kể cả trường hợp Bên Mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

6. Các thỏa thuận khác: thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán/cho thuê mua 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 Căn hộ cho Bên Mua/ bên thuê mua, Bên Bán/ bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua/ bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

4. Bên Mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán/ bên cho thuê mua khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 05 (năm) đến 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua/bên thuê mua, Bên Bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên Bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua/bên thuê mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng kể từ ngày Bên Bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bảo hành theo thời hạn của nhà sản xuất.

6. Bên Bán/bên cho thuê mua không thực hiện việc bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

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

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Các thỏa thuận khác: Hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.**

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ 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 mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua/bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. 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/thuê mua căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

4. Các thỏa thuận khác: Hai bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư**

1. Bên Mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện tích sử dụng Căn hộ đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm thiết bị nhà vệ sinh...; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích khoảng 4.054 m<sup>2</sup> thuộc sở hữu chung và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Bên Bán/bên cho thuê mua có quyền sở hữu riêng đối với các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán/bên cho thuê mua, bao gồm: Các căn hộ cho thuê, các căn hộ chưa bán; Bên Bán/ bên cho thuê mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích khoảng 4.054m<sup>2</sup> thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

3. Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư khoảng 4.054m<sup>2</sup> bao gồm như hành lang, khuôn viên...

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà chung cư, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác / lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình (nếu có), hệ thống thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư;

- Nơi để xe (ô tô, xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng 01 hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt; Máy phát điện dự phòng chỉ sử dụng khi mất điện lưới và khi hoạt động chỉ cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi chung và hệ thống điện ưu tiên phòng cháy chữa cháy (PCCC)...

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ cho Bên mua/bên thuê mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 4.000đồng/m<sup>2</sup>/tháng (đã bao gồm VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua/bên



thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên cho thuê mua vào thời điểm nhận bàn giao (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày 10).

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

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

6. Các thỏa thuận khác: Hai bên thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

## **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/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ:

Trách nhiệm của Bên Mua do chậm nghĩa vụ thanh toán:

- Hết thời hạn thanh toán đợt 1 mà Bên Mua không nộp đủ số tiền đợt 1 được quy định tại Điều 3 thì Hợp đồng mặc nhiên hết hiệu lực. Trong trường hợp này, Bên mua mất toàn bộ số tiền đã nộp và Bên Bán có toàn quyền sở hữu và thực hiện các giao dịch theo quy định của Pháp luật đối với Căn hộ theo Phụ lục số 01-1.

- Trường hợp quá 10 (mười) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo thông báo của Bên Bán phù hợp với quy định của Hợp đồng mà Bên Mua không nộp đủ tiền các đợt (kể cả đối với Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư) được quy định tại Điều 3 thì Bên Mua phải nộp phạt cho Bên Bán một khoản tiền được tính bằng lãi suất 1%/ tháng (một phần trăm trên một tháng) của số tiền nộp chậm (chỉ tính phần tiền nộp chậm thuộc Giá bán Căn hộ) nhân với số ngày nộp chậm và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 10 ngày kể trên. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua trễ hạn mỗi đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán (và khoản tiền lãi chậm thanh toán, nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng vượt quá ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Mua và Mục 12 Khoản 12 Điều này sẽ được áp dụng.

- Khi chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12 Khoản 12 Điều này và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng mà do lỗi của Bên Mua thì:

- Bên Mua bị phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Bán 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ trước thuế.

- Bên Bán sẽ có quyền bán Căn hộ cho người khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

- Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua vào tài khoản.....và Bên Mua chỉ có quyền nhận lại số tiền Bên Mua đã thanh toán để mua Căn hộ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai bên chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: tiền phạt vi phạm Hợp đồng nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên Bán đã nộp nếu không được Nhà nước hoàn lại.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách xử lý vi phạm khi bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ cho bên mua/bên thuê mua:

Trách nhiệm của Bên Bán do chậm Bàn giao Căn hộ:

- Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 90 ngày kể từ Ngày bàn giao Dự kiến, và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm phát sinh, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền được tính bằng lãi suất của ngân hàng 1%/tháng (một phần trăm trên một tháng) trên khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán (chỉ tính phần tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thuộc Giá bán Căn hộ) và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày kể trên đến Ngày bàn giao thực tế. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 120 ngày kể từ Ngày bàn giao Dự kiến, Bên Mua có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán đề nghị chấm dứt Hợp đồng và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo đề nghị chấm dứt Hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Bán và Mục 12 Khoản 12 Điều 12 này sẽ được áp dụng.

- Khi chấm dứt Hợp đồng theo Khoản 12 Điều 12 này và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng này mà do lỗi của Bên Bán thì:

- Bên Bán bị phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Mua 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ trước thuế.

- Bên Bán sẽ hoàn trả tiền mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền mua bán Căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo đề nghị chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này cộng thêm khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không giao và nhận bàn giao thì: Hai bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

### **Điều 13. Cam kết của Hai bên**

1. Bên Bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c. Các cam kết khác do khác hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bên Mua/thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua/thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật.

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.

6. Các thỏa thuận khác: Bên Mua cam kết và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác, đầy đủ về điều kiện và hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các thỏa thuận khác: Hai bên thống nhất tất cả những trường hợp tại Khoản 14 Điều 14 của Hợp đồng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của Một Bên và/hoặc Các bên phát sinh từ Hợp đồng cũng như việc thực hiện Hợp đồng mà Hai bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

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 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết sớm nhất có thể (trong thời hạn 10 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.

5. Các thỏa thuận khác hai bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp sau:

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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ 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 60 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;

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

- Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo Điểm a Khoản 1 Điều này, Hai bên sẽ ký Biên bản thanh lý Hợp đồng và thực hiện quyền, nghĩa vụ với nhau theo thoả thuận tại Biên bản thanh lý Hợp đồng.

- Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều này của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.

- Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều này của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Bán đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.

- Các bên thống nhất rằng, Các bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì (trừ trường hợp được quyền chấm dứt theo quy định tại Điều 12 và Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này) nếu không được bên kia chấp thuận bằng văn bản.

### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê mua): .....

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Tất cả các thông báo sẽ được gửi qua hình thức như sau:

- Gửi qua đường bưu chính, chuyển phát nhanh hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử (email) cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.

- Gửi qua thư điện tử bản scan của văn bản (đã được ký và đóng dấu, áp dụng với pháp nhân) theo địa chỉ thư điện tử nêu tại Hợp Đồng hoặc địa chỉ thư điện tử thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.

3. Bên nhận thông báo: Các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua để làm người đại diện nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của Bên Mua.

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. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 thoả thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và thời gian được xác định như sau:

a) Khi giao trực tiếp: là ngày nhận và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Khi gửi qua đường bưu chính, chuyển phát nhanh: Sau 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của đơn vị nhận chuyển phát;

c) Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công;

d) Các thoả thuận khác do các bên thoả thuận: Thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

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, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo ... mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Để tránh hiểu nhầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Mục I [Bên Bán], Mục II [Bên Mua] của Hợp Đồng và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này nhưng Bên kia không nhận được, vì bất cứ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

### **Điều 17. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong Hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

**Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
  2. Hợp đồng này có 18 điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, các bản Hợp đồng này có giá trị pháp lý ngang nhau.
  3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán/thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán/thuê mua nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (nếu mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai) và các giấy tờ 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.
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/BÊN THUÊ MUA**

**BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA**

## PHỤ LỤC SỐ 01-1: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

(Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán đã được phê duyệt)

## PHỤ LỤC SỐ 01-2

### Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn hộ

I	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ	
TT	Hạng mục	Chi tiết
1	Sàn:	+ Sàn căn hộ: Gạch Ceramic 500x500 của Viglacera + Sàn khu vệ sinh: Gạch ceramic 300x300 chống trơn của Viglacera + Sàn bếp: Gạch ceramic 500x500 của Viglacera + Sàn logia: Gạch ceramic 300x300 chống trơn của Viglacera
2	Tường, cột và vách:	+ Tường, cột, vách trong căn hộ trát vữa xi măng, lăn sơn của hãng JoTon. + Tường khu vệ sinh: Ốp gạch Ceramic 300x600 của Viglacera
3	Trần:	+ Trần căn hộ: Trần thạch cao xương chìm, tấm thạch cao có bề mặt sơn của hãng JoTon. + Trần khu vệ sinh: Trần thạch cao chịu nước khung xương nổi + Trần logia: trát vữa xi măng, lăn sơn của hãng JoTon.
4	Hệ thống cửa, lan can căn hộ:	+ Cửa chính: Cửa thép vân gỗ chống cháy khóa phụ kiện đồng bộ + Cửa thông phòng: Cửa gỗ công nghiệp, khóa và phụ kiện đồng bộ. + Cửa khu vệ sinh, cửa logia, cửa sổ: Cửa nhôm kính khóa, chốt và phụ kiện đồng bộ. + Lan can căn hộ: lan can sắt sơn hoàn thiện
5	Hệ thống điện và thiết bị điện:	+ Dây điện của hãng: Sino - Vanlock, Vonta + Các thiết bị điện: Công tắc, ổ cắm, attomat của hãng Sino - Vanlock, Vonta; ống nhựa cứng chống cháy của hãng Sino - Vanlock, Vonta và tương đương. + Bố trí dây điện chờ sẵn cho vị trí điều hòa, máy hút mùi của bếp, bình nóng lạnh, (thiết bị do khách hàng đầu tư). + Đèn chiếu sáng trong căn hộ dùng đèn Tuyp led cho các phòng + Đèn chiếu sáng trong WC đèn Led Downlight + Đèn ốp trần logia dùng đèn Led Downlight
6	Hệ thống cấp, thoát nước và thiết bị nước:	+ Ống cấp nước sử dụng ống PPR của hãng Sino, Euro - pipe + Ống thoát nước bằng nhựa u.PVC của hãng Sino, Euro - pipe + Thiết bị vệ sinh gồm: chậu rửa, bồn cầu, sen vòi và phụ kiện đồng bộ của hãng Viglacera. + Tại vị trí chậu rửa (khu bếp): Đặt ống thoát nước (bàn bếp, tủ bếp, chậu rửa, quạt hút mùi bếp, bình nóng lạnh do khách hàng đầu tư)

		<p>tr).</p> <p>+ Tại vị trí bình nóng lạnh khu vệ sinh: Đặt ống chờ cấp nước cho bình nóng lạnh (<i>bình nóng lạnh do khách hàng đầu tư</i>).</p> <p>+ Tại vị trí máy giặt: Đặt ống chờ cấp nước lạnh, ống thoát nước cho máy giặt.</p>
7	<b>Hệ thống điều hòa</b>	Đề sẵn đầu chờ dây điện. Bên Mua nhà tự trang bị và lắp đặt máy điều hòa theo vị trí chỉ định trong bản vẽ thiết kế
II	<b>DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CHÍNH CỦA CÁC HỆ THỐNG CHUNG</b>	
8	<b>Sảnh chính, hành lang chung và cầu thang chung</b>	<p><b>Sàn hành lang, sảnh chung:</b></p> <p>+ Sàn lát Gạch Ceramic 600x600 của Viglacera.</p> <p><b>Tường:</b></p> <p>+ Tường, cột, vách, trát vữa xi măng, lăn sơn của hãng JoTun</p> <p>+ Hành lang chung sơn của hãng JoTon.</p> <p>+ Cầu thang bộ: Trát vữa xi măng, sơn Époxxy.</p> <p>+ Phòng kỹ thuật: Trát lăn sơn hãng Jo Tun.</p> <p>+Tường, cột, vách ngoài nhà: Trát vữa xi măng, lăn sơn của hãng JoTun.</p> <p>+ Mặt cửa thang máy ốp Gạch granite 600x300 của Viglacera</p> <p><b>Trần:</b></p> <p>+ Trần hành lang: Trần thạch cao khung xương chìm, khu hành lang hở tấm trần thạch cao chịu nước.</p> <p>+ Trần cầu thang bộ: Trát vữa xi măng, sơn JoTun</p> <p>+ Đèn hành lang, cầu thang bộ đèn led Downlight</p> <p><b>Cầu thang bộ thoát hiểm chung Nhà chung cư:</b></p> <p>+ Mặt và cổ bậc thang láng vữa XM cát vàng mác 100# và sơn Epoxy.</p> <p>+ Lan can cầu thang, sơn dầu màu ghi sáng</p> <p>+ Cửa thang thoát hiểm, cửa phòng kỹ thuật: Cửa chống cháy chuyên dụng.</p> <p>+ Lan can hành lang khu thông tầng: Lan can sắt sơn tĩnh điện</p>
9	<b>Kết cấu móng và tầng hầm</b>	+ Cọc ép, đài móng và giằng móng, sàn hầm, tường vách BTCT đổ tại chỗ theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
10	<b>Kết cấu thân, mái</b>	+ Kết cấu chịu lực chính của khối nhà cao tầng gồm hệ thống khung chịu lực (cột,dầm, sàn) BTCT đổ tại chỗ, đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
11	<b>Hệ thống cấp, thoát nước</b>	<p>+ Bể nước ngầm chứa nước sinh hoạt, và phòng PCCC 400m<sup>3</sup></p> <p>+ Hệ thống máy bơm cấp nước sinh hoạt từ bể ngầm lên bể chứa INOX loại 5m<sup>3</sup>/1 bể (10 bể)</p> <p>+ Hệ thống máy bơm tăng áp cấp cho 3 tầng trên cùng của tòa nhà</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Ống bơm nước lên mái dùng ống nhựa chịu nhiệt PPR của hãng Sino - Euro - pipe.</li> <li>+ Ống cấp nước sử dụng trực đứng, hành lang các tầng sử dụng ống nhựa chịu nhiệt PPR của hãng Sino - Euro - pipe</li> <li>+ Ống thoát nước sử dụng ống nhựa u.PVC của hãng Sino - Euro - pipe .</li> <li>+ Mỗi căn hộ đặt 01 đầu chờ để lắp đồng hồ đo đếm nước theo quy định chung được đặt tại phòng kỹ thuật cấp nước từng tầng.</li> <li>+ Hệ thống thoát nước mưa được bố trí trực đứng, thoát nước mái, logia các căn hộ thoát ra hệ thống ngoài nhà</li> <li>+ Hệ thống bể tự hoại chứa phân thoát nước thải khu vệ sinh theo trực đứng của tòa nhà.</li> </ul>
12	<b>Hệ thống điện, máy phát điện dự phòng</b>	<p>Hệ thống điện đảm bảo tiêu chuẩn được cấp có thẩm quyền phê duyệt bao gồm.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Trạm biến áp đặt ngoài trời (sử dụng nguồn điện lưới quốc gia)</li> <li>+ Máy phát điện dự phòng 3fa TS250-S, công suất 250kVA, công suất dự phòng 275kVA cấp điện cho hệ thống liên động, sinh hoạt chung khi mất điện lưới</li> <li>+ Hệ thống tủ điện ATS chuyển đổi nguồn tự động khi mất điện</li> </ul>
13	<b>Hệ thống PCCC</b>	Hệ thống PCCC đảm bảo tiêu chuẩn, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
14	<b>Hệ thống thông tin liên lạc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Hệ thống điện thoại, cáp quang: Đặt đầu chờ đến phòng khách căn hộ.</li> <li>+ Bên trong căn hộ: Hệ thống ống để luồn dây ổ cắm điện thoại, truyền hình cáp, internet chờ sẵn tại phòng khách.</li> </ul>
15	<b>Hệ thống chống sét</b>	Nhà chung cư được lắp đặt hệ thống kim thu sét trên mái, sử dụng thiết bị công nghệ chủ động thu sét tiên tiến (tia tiền đạo) để chống sét cho công trình.
16	<b>Hệ thống giao thông đứng (thang máy)</b>	Nhà chung cư được thiết kế lắp đặt các thang máy theo hồ sơ được phê duyệt của hãng Mitsubishi nhập khẩu từ Thái Lan.



## PHỤ LỤC SỐ 02

### BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

tại Dự án xây dựng Nhà ở xã hội KTX4A trên ô đất ký hiệu KTX4  
thuộc Dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV

#### **Điều 1. Phạm vi và Đối tượng áp dụng.**

1.1. Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà chung cư [KTX4A] (“Nhà chung cư”) tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu KTX4 thuộc Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV được áp dụng đối với Chủ sở hữu (chủ sở hữu căn hộ, diện tích công cộng, diện tích sàn xây dựng và tài sản khác tại Nhà chung cư) và Người sử dụng Nhà chung cư, Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư, Ban quản trị và các Cá nhân, Tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

1.2. Tất cả các Chủ sở hữu đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà chung cư (Sau đây gọi chung là “Hợp đồng mua bán Căn hộ”). Chủ sở hữu có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người sử dụng Nhà chung cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.

1.3. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

1.4. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư**

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

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

2.3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; Đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

2.4. Người sử dụng Căn hộ, Chủ sở hữu khác, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản Nội quy này.

2.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực dịch vụ công cộng, thương mại... thuộc Nhà chung cư phải có thẻ nhân viên có dán ảnh khi ra, vào Nhà chung cư do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó cung cấp.

#### **Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư**

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

- 3.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.
- 3.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
- 3.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.
- 3.5. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 3.6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 3.7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
- 3.8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
- 3.9. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư.
- 3.10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 3.11. Kinh doanh vũ trường; Sửa chữa xe có động cơ; Giết mổ gia súc; Các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư.
- 3.12. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 3.13. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 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 và pháp luật có liên quan.
- 3.14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư**

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

- 4.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 4.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
- 4.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 4.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 4.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

#### **Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

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

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

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

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

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

5.6. Việc cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư phải được chấp thuận của Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư và Chủ đầu tư, đồng thời phải tuân thủ theo những quy định sau đây:

a) Mặt ngoài Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư không được thay đổi khác so với tình trạng lúc được bàn giao, ví dụ:

- Không được dán băng keo nhựa màu hoặc có phản chiếu trên khung cửa hay cửa sổ hoặc gắn màn cửa sổ mà bề ngoài quay ra có màu khác các quy định của Nhà chung cư...

- Không được sơn mặt ngoài căn nhà bằng các màu khác với màu đã sử dụng tại lúc bàn giao, hoặc gỡ/phá bỏ các vật/ đường viền trang trí ban đầu tại mặt ngoài căn nhà, hoặc sửa chữa làm thay đổi thiết kế về bề ngoài của căn nhà (gồm ban công, hành lang...) khác lúc ban đầu.

b) Không được lắp các tấm chắn cố định (Như mái, tường, vách ngăn, hoa sắt,...) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có).

c) Phải tuân thủ điều lệ thi công xây dựng (do chủ đầu tư quy định) trong suốt thời gian thực hiện cải tạo nhà.

d) Không được thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu chung của Nhà chung cư, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất đồng bộ của toàn Nhà chung cư.

e) Chủ sở hữu, người sử dụng Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư (Sau đây gọi chung là “Cư dân”) không được phép cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư, toàn bộ hoặc một phần, theo cách thức nhằm lấn chiếm khu vực Phần sở hữu chung.

5.7. Cư dân phải báo cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư biết trước 10 ngày về nội dung và công việc cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư. Nếu việc cải tạo có ảnh hưởng đến các căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các Cư dân lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư và chủ đầu tư danh sách cụ thể các cá nhân được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.

## **Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư**

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

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

### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

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

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

### **Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư**

8.1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC tỉnh Hà Nam quy định.

8.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

8.3. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu cho người khác thuê Căn hộ, diện tích khác thuộc sở hữu riêng có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà chung cư.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ, sử dụng diện tích sử dụng riêng khác nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy.

h) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được

phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư của từng chủ sở hữu.

#### 8.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- b) Báo cháy giả.
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định.
- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Nhà chung cư.
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà chung cư.
- h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...
- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...
- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà chung cư.

8.4. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

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

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

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

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

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

9.5. Chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí sử dụng dịch vụ phát sinh phụ trội như điện, nước và các chi phí khác có phát sinh phụ trội được Chủ đầu tư (hoặc Đơn vị quản lý, vận hành/ đơn vị cung cấp dịch vụ) phân bổ cho Căn hộ hoặc phần diện tích khác.

### **Điều 10. Quyền của Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư**

10.1. Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: thang máy, chỗ để xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho Nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.

10.2. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì.

10.3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn.

10.4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 11. Những quy định về đỗ xe:**

Tất cả các lái xe phải tuân theo quy chế trông giữ xe tại Nhà chung cư như sau:

11.1. Xe phải đỗ đúng nơi quy định theo đúng vị trí đỗ xe đã được quy định hoặc theo sự hướng dẫn của nhân viên bãi đỗ xe. Không được đỗ xe máy vào nơi đỗ xe ô tô và ngược lại.

11.2. Nghiêm cấm mọi hành vi đỗ xe trước các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy làm cản trở công tác phòng cháy chữa cháy, đỗ xe trên các đường đi trong khu vực đỗ xe làm cản trở việc lưu thông.

11.3. Không nổ máy trong lúc đỗ xe.

11.4. Nghiêm cấm việc hút thuốc lá trong bãi đỗ xe.

11.5. Nghiêm cấm việc mở nhạc to.

11.6. Không được ngủ qua đêm trong xe nơi đỗ gửi xe.

11.7. Tất cả xe đỗ tại bãi phải được khóa, riêng đối với xe máy (hoặc xe đạp điện) không được khóa càng, khóa cổ, không để áo mưa và các vật dụng khác tại xe máy.

11.8. Phải tuân theo những bảng hướng dẫn bao gồm: hướng dẫn về ký hiệu và tốc độ trong tầng hầm.

11.9. Chỉ được sử dụng còi xe và đèn pha trong trường hợp cần thiết.

11.10. Không được vận chuyển hàng hóa bất hợp pháp, chất dễ cháy nổ.

11.11. Sau khi vào bãi xe, tất cả các hành khách và lái xe phải xuất trình giấy tờ khi được nhân viên bảo vệ yêu cầu.

11.12. Luôn giữ vệ sinh sạch sẽ. Bỏ rác đúng nơi quy định.

#### **Điều 12. Các khoản phí, mức phí đóng góp**

12.1. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2% của Nhà chung cư: Chủ sở hữu phải đóng góp Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2% của Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật. Nếu thiếu Chủ sở hữu sẽ phải nộp thêm kinh phí để bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

12.2. Kinh phí phí quản lý vận hành Nhà chung cư đối với căn hộ (đã bao gồm tiền thuê GTGT) là: 4.000 đồng/1m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ/tháng x Diện tích sử dụng Căn hộ và nộp theo quy định tại mục 11.4.1 khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng.

12.3. Kinh phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô (nếu có): Mức phí quy định như sau:

a) Đối với xe ô tô: Mức phí được áp dụng theo giá kinh doanh do Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư quy định và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

b) Đối với xe gắn máy và xe đạp: Mức gửi xe hàng tháng được thu theo quy định của nhà nước tại thời điểm thu phí.

Tùy vào tình hình cụ thể các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư, không được vượt quá mức quy định của Nhà nước.

**Điều 13. Xử lý đối với trường hợp chậm thanh toán hoặc không thanh toán:**

13.1. Trong trường hợp cư dân chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thu thì phải trả lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay (kỳ hạn 3 tháng) của Ngân hàng ..... tính từ ngày phát hành thông báo thu phí. Khoản tiền này sẽ được đưa vào nguồn thu của quản lý vận hành nhà chung cư

13.2. Nếu quá hạn 15 ngày kể từ ngày phát hành giấy báo nợ lần hai (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) đối với bất kỳ khoản thanh toán nêu tại Khoản 13.1 Điều này mà cư dân chưa thanh toán đủ thì Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư (tùy từng thời điểm) có quyền tự mình hoặc phối hợp với các tổ chức, cá nhân liên quan dừng cung cấp tất cả hoặc một phần các dịch vụ và tiện ích đối với cư dân đó cho đến khi khoản tiền nợ cộng lãi phạt và tất cả những chi phí liên quan đến việc tái kết nối dịch vụ được thanh toán đầy đủ.

**Điều 14. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

14.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

14.3. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 15. Hiệu lực thi hành**

Cho đến trước khi Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

## CAM KẾT

Tên tôi là: .....

CMND số ..... Cấp ngày ..... Tại .....

Đã ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ..... ngày ..... về việc mua Căn hộ số ..... Tầng ..... Nhà chung cư [KTX4A] tại Dự án xây dựng Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu KTX4 thuộc Khu dịch vụ, nhà ở công nhân KCN Đồng Văn IV do Tổng công ty Viglacera - CTCP làm Chủ đầu tư.

Tôi/Chúng tôi đã đọc, hiểu và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội dung của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư, Nội quy Nhà chung cư và chịu trách nhiệm phổ biến đến những người sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư hiểu rõ và tuân thủ các nội dung này.

Hà Nam, ngày..... tháng ..... năm ....

*(Ký, ghi rõ họ tên)*





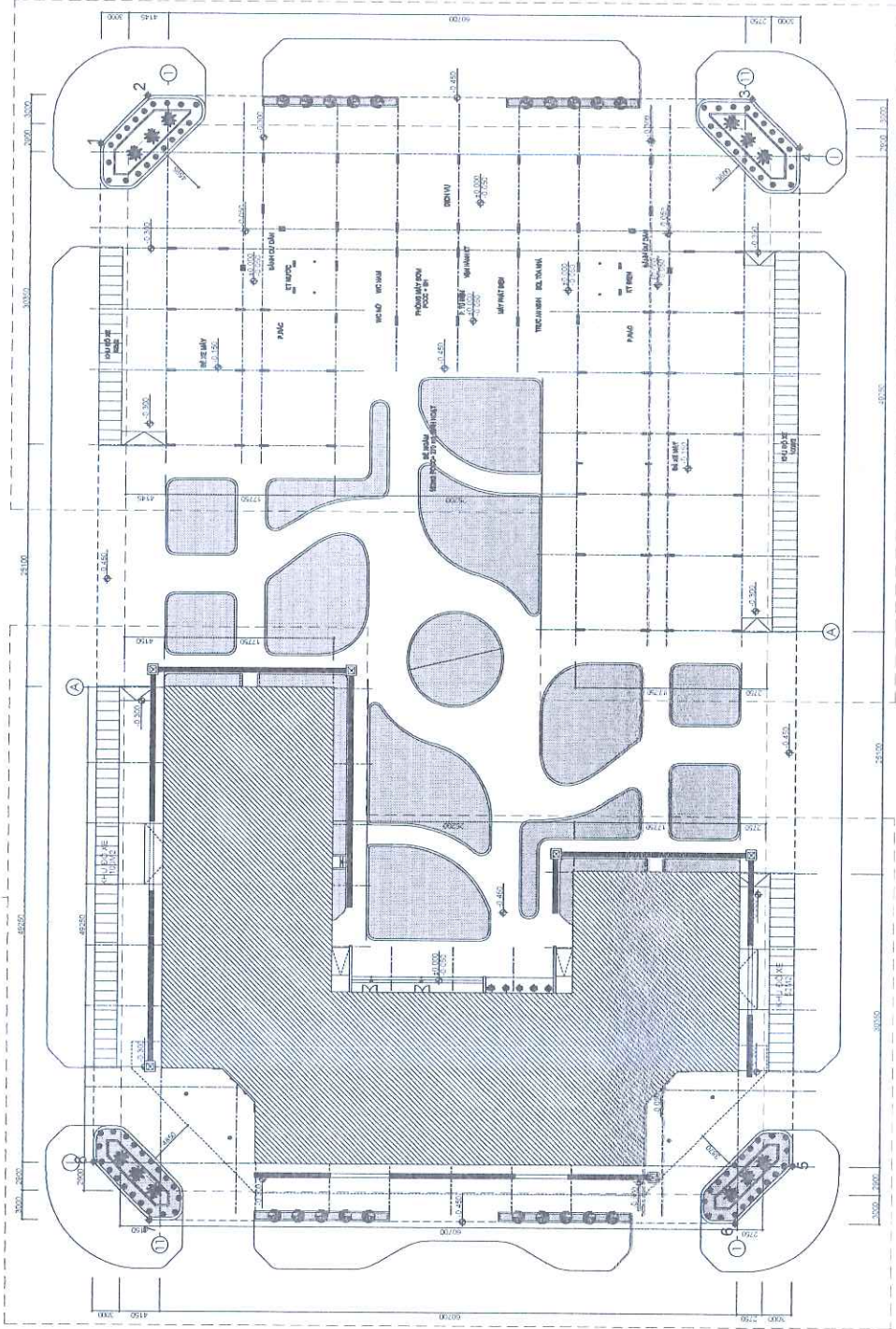
**GHI CHÚ:**  
 CĂN CỨ TÀI LIỆU DO CHỦ ĐẦU TƯ CUNG CẤP NGÀY 10/10/2019  
 THỂ HIỆN CÁC SỐ LIỆU CỦA DỰ ÁN CÔNG:  
 - TỌA ĐỘ QUỐC GIA KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN  
 - CỘT CAO ĐỘ HOÀN THIỆN VÀ HẸ TÀI VỊ TRÍ PHẠM GIỚI LỘ ĐẤT LÀ ±0,00  
 - CỘT TƯỜNG ĐỐI 50.000 CỦA CÔNG TRÌNH TƯƠNG ĐƯƠNG COTE QUỐC GIA ±0,000

**TOÀ ĐỘ CÁC ĐIỂM MỐC**

MỐC	X	Y
1	232090.25	972006.12
2	232090.08	972006.06
3	232092.34	972007.74
4	232092.02	972005.06
5	232097.06	972009.10
6	232093.06	972009.31
7	232093.44	972005.16
8	232092.22	972001.18

**THÔNG SỐ DỰ ÁN**

DIỆN TÍCH ĐẤT DỰ ÁN	5901 M <sup>2</sup>
TỔNG DIỆN TÍCH CÁC CĂN	5668 M <sup>2</sup>
DIỆN TÍCH XÂY DỰNG NHÀ A	1720 M <sup>2</sup>
DIỆN TÍCH XÂY DỰNG NHÀ B	2450 M <sup>2</sup>
TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	4170 M <sup>2</sup>
DIỆN TÍCH BÀN NHÀ A	1216 M <sup>2</sup>
DIỆN TÍCH BÀN NHÀ B	1224 M <sup>2</sup>
HẸ BỐ ĐƯỜNG ĐẤT	280 M <sup>2</sup>
TẦNG CẠC	7 TẦNG ± 1 TẦNG



STT	HỌ TÊN CHỦ ĐẦU TƯ	QUỐC TỊCH	QUỐC TỊCH
1	HUỖNG THỊ THƯƠNG	VN	1969
2	HUỖNG THỊ THƯƠNG	VN	1969
3	TRẦN VĂN HÒA	VN	1969
4	TRẦN VĂN HÒA	VN	1969
5	HUỖNG THỊ THƯƠNG	VN	1969
6	HUỖNG THỊ THƯƠNG	VN	1969

TRẦN VĂN AN	<b>ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU DỊCH VỤ</b>
	<b>NHÀ Ở CÔNG NHÂN</b>
	<b>KHU CÔNG NGHỆ ĐỒNG VĂN IV</b>
	<b>TẠI HUYỆN KIM BANG, THỊNH HÀ NAM</b>

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	
CHỦ ĐẦU TƯ	
<b>TỔNG CÔNG TY VI LAGERA - CTCP</b>	
	VI LAGERA
ĐIỀU KIỆN 10/2006/CT-SGDĐT/HT-HKT (KINH ĐÔ THỊ)	
ĐỊA CHỈ: 70A HANG LAGERA	
SỐ TÊN LỘ THÁNG LỢI - TP. HẢI PHÒNG	
TEL: 031 65 518 80 FAX: 031 65 518 77	
TƯ VẤN THIẾT KẾ	
<b>BỘ XÂY DỰNG</b>	
<b>TRƯỞNG CÔNG TY THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM-CTP</b>	
	VIỆT NAM - CTP

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN VẤN PHÒNG DỰ ÁN	
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ VÀ THỰC HIỆN CÔNG TRÌNH	
TRẦN BÌNH TRƯỜNG	
BUI HUY HOÀNG	
BUI HUY HOÀNG	
VŨ DUY HÙNG	
TRẦN HOÀNG KHÁNH	
VŨ DUY HÙNG	
NGUYỄN TUẤN ANH	
NHÀ A	
MẶT BẰNG ĐÌNH VỊ NHÀ A	

ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 1
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 2
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 3
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 4
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 5
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 6
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 7
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 8
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 9
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 10
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 11
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 12
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 13
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 14
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 15
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 16
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 17
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 18
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 19
ĐỀ TÀI CÔNG TRÌNH	TRANG 20

**MẶT BẰNG ĐÌNH VỊ TẦNG 1 NHÀ A**

TỶ LỆ 1/250

AAA4-01-002

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN
1	HOẠT ĐỘNG CHIA	
2	HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ THIẾT KẾ	
3	HOẠT ĐỘNG THI CÔNG VÀ THIẾT KẾ	
4	HOẠT ĐỘNG HOÀN THIỆN VÀ THIẾT KẾ	
5	HOẠT ĐỘNG KHAI THÁC VÀ THIẾT KẾ	

TÊN CHỦ: "GHI CHÚ"

TÊN DỰ ÁN:  
**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU DỊCH VỤ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG VÀN IV TẠI HUYỆN KIÊN BANG, TỈNH HÀ NAM**

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ:  
**TỔNG CÔNG TY VOLACERA - CTCP**

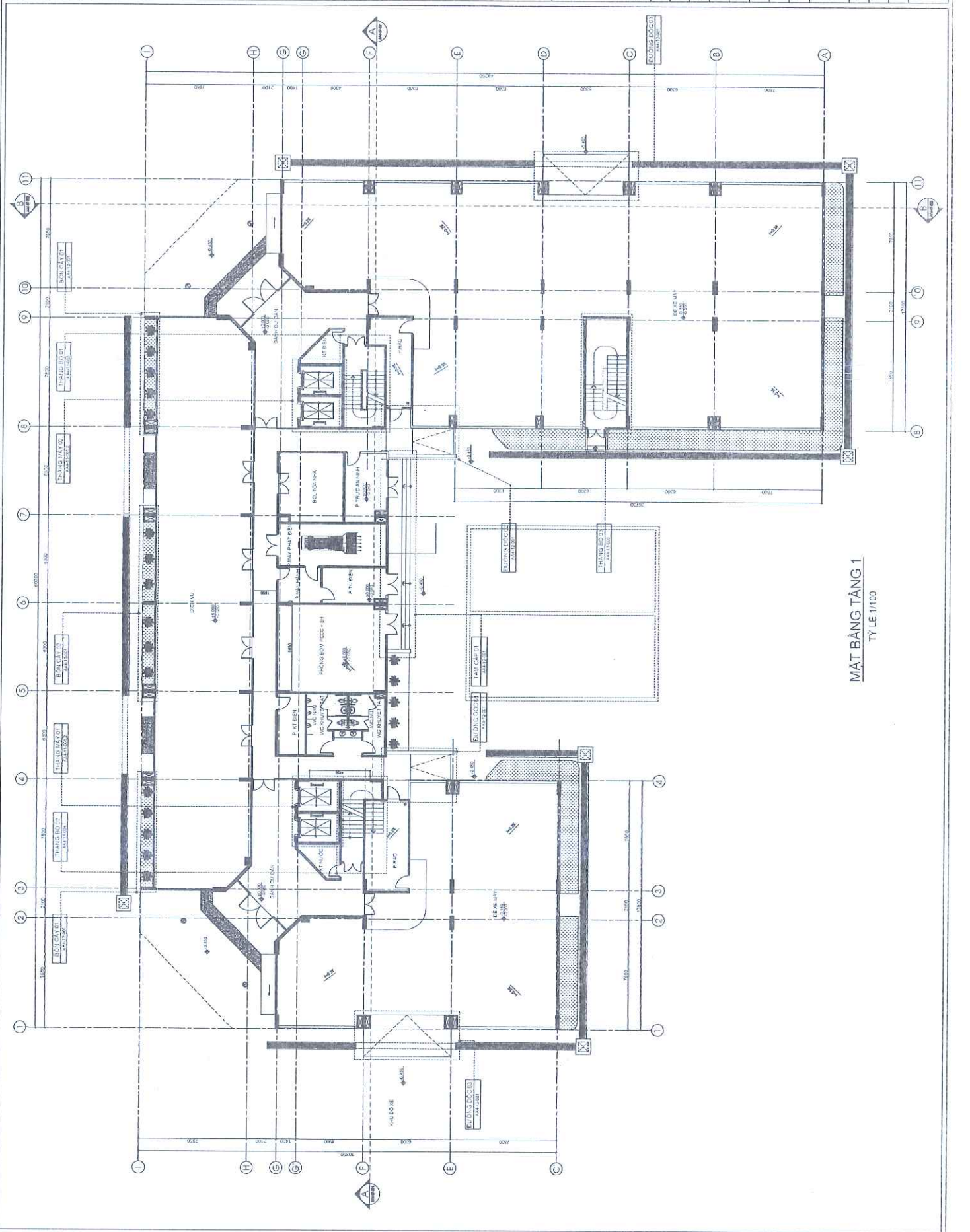
LOGO:   
**VOLACERA**  
 ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: **PHÒNG THIẾT KẾ**  
 SỐ QUÂN QUẢN LÝ: **PH.01**  
 SỐ QUÂN THI CÔNG: **PH.02**

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ:  
**TỔNG CÔNG TY KHU DỊCH VỤ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG VÀN IV TẠI HUYỆN KIÊN BANG, TỈNH HÀ NAM**

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ:  
**TỔNG CÔNG TY KHU DỊCH VỤ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG VÀN IV TẠI HUYỆN KIÊN BANG, TỈNH HÀ NAM**

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ:  
**TỔNG CÔNG TY KHU DỊCH VỤ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG VÀN IV TẠI HUYỆN KIÊN BANG, TỈNH HÀ NAM**

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ:  
**TỔNG CÔNG TY KHU DỊCH VỤ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG VÀN IV TẠI HUYỆN KIÊN BANG, TỈNH HÀ NAM**



**MẶT BẰNG TẦNG 1**  
 TỶ LỆ 1/100

AA4-02-001

STT	MÔ TẢ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	HỒ SƠ THIẾT KẾ	SET	1
2	HỒ SƠ THIẾT KẾ	SET	1
3	HỒ SƠ THIẾT KẾ	SET	1
4	HỒ SƠ THIẾT KẾ	SET	1

**GHI CHÚ:**

1. THIẾT KẾ VÀ THIẾT KẾ

2. THIẾT KẾ VÀ THIẾT KẾ

3. THIẾT KẾ VÀ THIẾT KẾ

4. THIẾT KẾ VÀ THIẾT KẾ

**TRÊN QUẢN**

**ĐẦU TƯ VÀY DỰNG KHU DỊCH VỤ**

**NHÀ Ở CÔNG NHÂN**

**KHU CÔNG NHẬP ĐỒNG VẤN TƯ**

**TẠI MƯỜNG KHE BẮC, TỈNH HÀ NAM**

**TỔNG CÔNG TY VOLACERA - CTCP**

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: VIỆN KỸ THUẬT VÀ THIẾT KẾ

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: VIỆN KỸ THUẬT VÀ THIẾT KẾ

**TRẦN BÌNH TRỌNG**

**BUI HUY HOÀNG**

**BUI HUY HOÀNG**

**VU DUY HÙNG**

**TRẦN BÌNH TRỌNG**

**BUI HUY HOÀNG**

**BUI HUY HOÀNG**

**VU DUY HÙNG**

**NGUYỄN TUẤN AN**

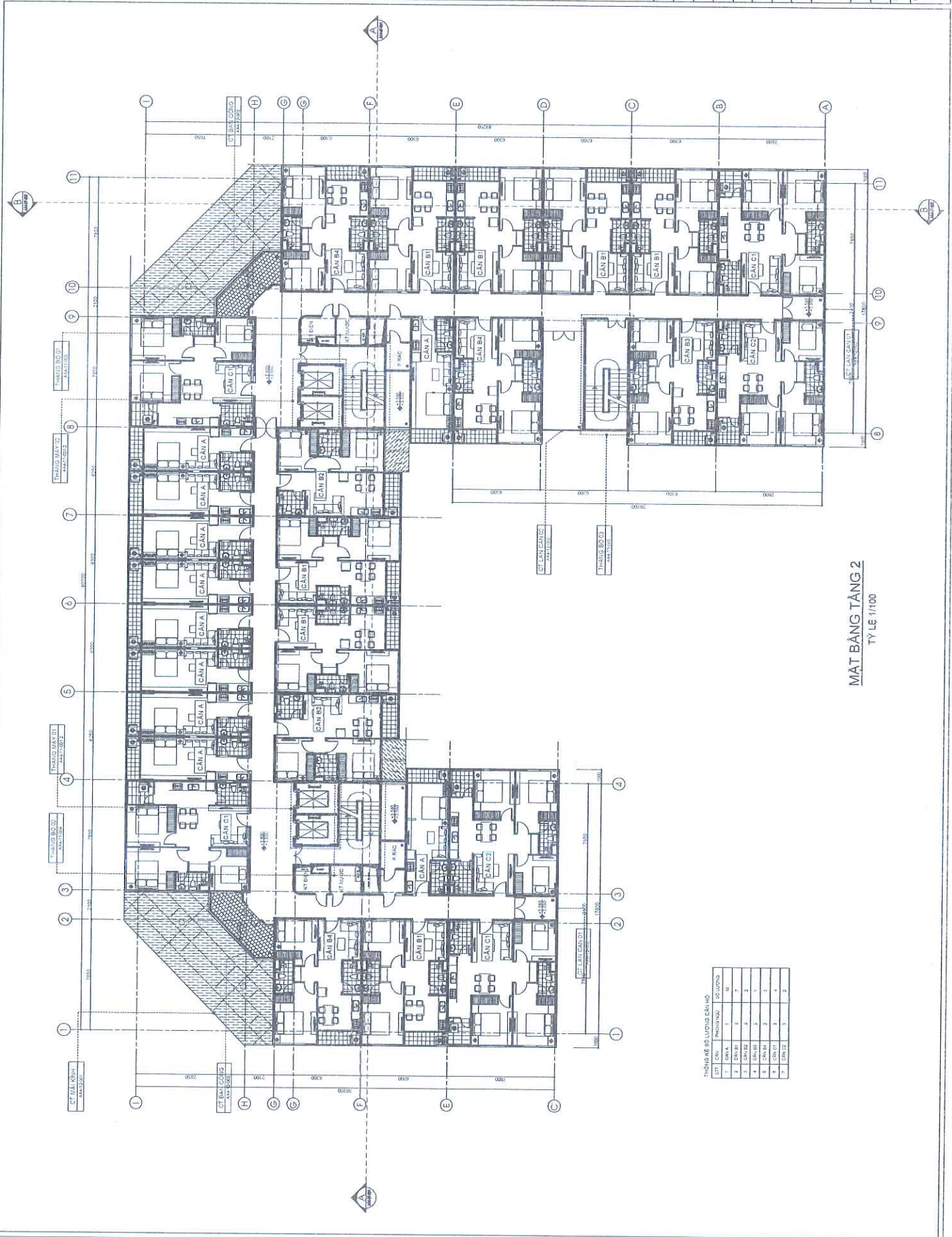
**HOANG MẠC**

**NHÀ A**

**MẶT BẰNG TẦNG 2**

**TỶ LỆ 1/100**

**AA4-02-002**



**MẶT BẰNG TẦNG 2**  
TỶ LỆ 1/100

**PHÂN KẾ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ**

STT	CAN	PHÒNG SỐ	TỔNG SỐ
1	CĂN A	1	10
2	CĂN B	2	20
3	CĂN C	3	30
4	CĂN D	4	40
5	CĂN E	5	50
6	CĂN F	6	60
7	CĂN G	7	70
8	CĂN H	8	80
9	CĂN I	9	90
10	CĂN J	10	100

ST. SỐ	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	THỜI GIAN
1	HOÀN THIỆN CÁC CÔNG VIỆC THIẾT KẾ	01/2024
2	HOÀN THIỆN CÁC CÔNG VIỆC THIẾT KẾ	02/2024
3	HOÀN THIỆN CÁC CÔNG VIỆC THIẾT KẾ	03/2024
4	HOÀN THIỆN CÁC CÔNG VIỆC THIẾT KẾ	04/2024

**\*GHI CHÚ:**

TÊN DỰ ÁN  
**ĐẦU TƯ VÀY DÙNG KINH DOANH VÀ  
 NHÀ Ở CÔNG NGUYÊN**  
 KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG VÀN IV  
 TỈNH HUYỆN KHAI BIÊN, TỈNH HÀ NAM

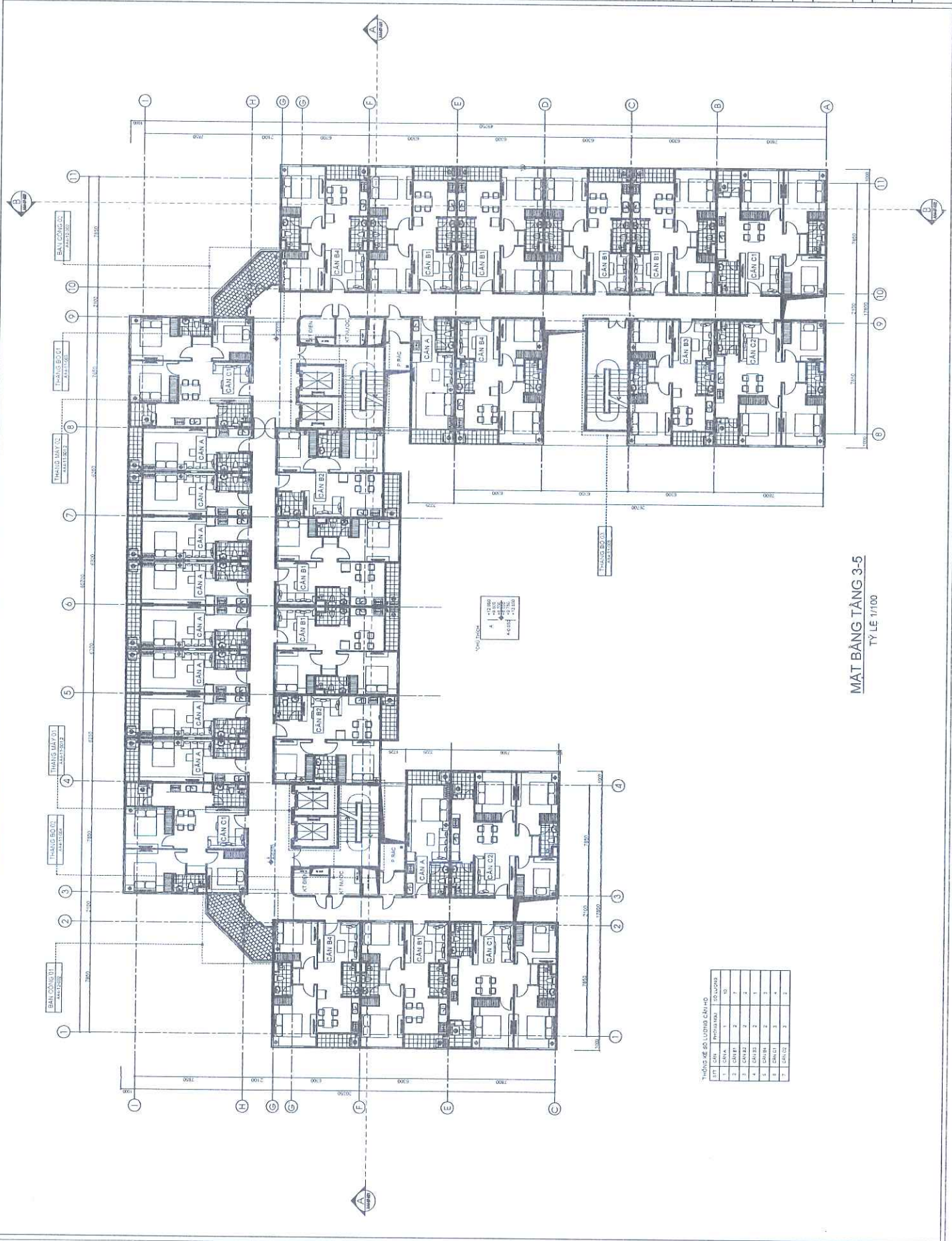
THIẾT KẾ VÀ CHỈ ĐẠO THI CÔNG  
**TỔNG CÔNG TY VIOLACERA - CTCP**  
 SỐ 10 ĐƯỜNG THẠCH LẠNG - TP. HÀ NỘI  
 TEL: 024 3 276 51 51 FAX: 024 3 276 51 51

ĐƠN VỊ THI CÔNG  
**TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ**  
 SỐ 10 ĐƯỜNG THẠCH LẠNG - TP. HÀ NỘI  
 TEL: 024 3 276 51 51 FAX: 024 3 276 51 51

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN VÀN PHÒNG DỰ ÁN  
 SỐ 10 ĐƯỜNG THẠCH LẠNG - TP. HÀ NỘI  
 TEL: 024 3 276 51 51 FAX: 024 3 276 51 51

<b>MẶT BẰNG TẦNG 3-5</b>	
SỐ HỒ SƠ CÔNG	10/2024
QUY ĐỊNH	10/2024
PHẠM VI	B
THỜI GIAN	10/2024
KÝ THỨC	

AA-4-02-003



**MẶT BẰNG TẦNG 3-5**  
 TỶ LỆ 1/100

THỐNG KÊ SỐ LƯỢNG PHÒNG

STT	SỐ PHÒNG	TIỆN NGHI	TỔNG SỐ PHÒNG
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7

11010902240014

LƯU Ý	NOI DUNG	SO
1	HÀNG CHỖ ĐƯỢC CHỈ ĐỊNH	01/20
2	HÀNG CHỖ ĐƯỢC CHỈ ĐỊNH	02/20
3	HÀNG CHỖ ĐƯỢC CHỈ ĐỊNH	03/20

**GHI CHÚ:**

**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DỊCH VỤ**  
**HÀNG CHỖ CÔNG NHÂN**  
**KHOẢNG CÁCH ĐỒNG NHẤT**  
**TẠI MỌI PHÒNG BAN, PHÒNG LÀM VIỆC**

**TỔNG CÔNG TY VOLACERA - CTCP**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

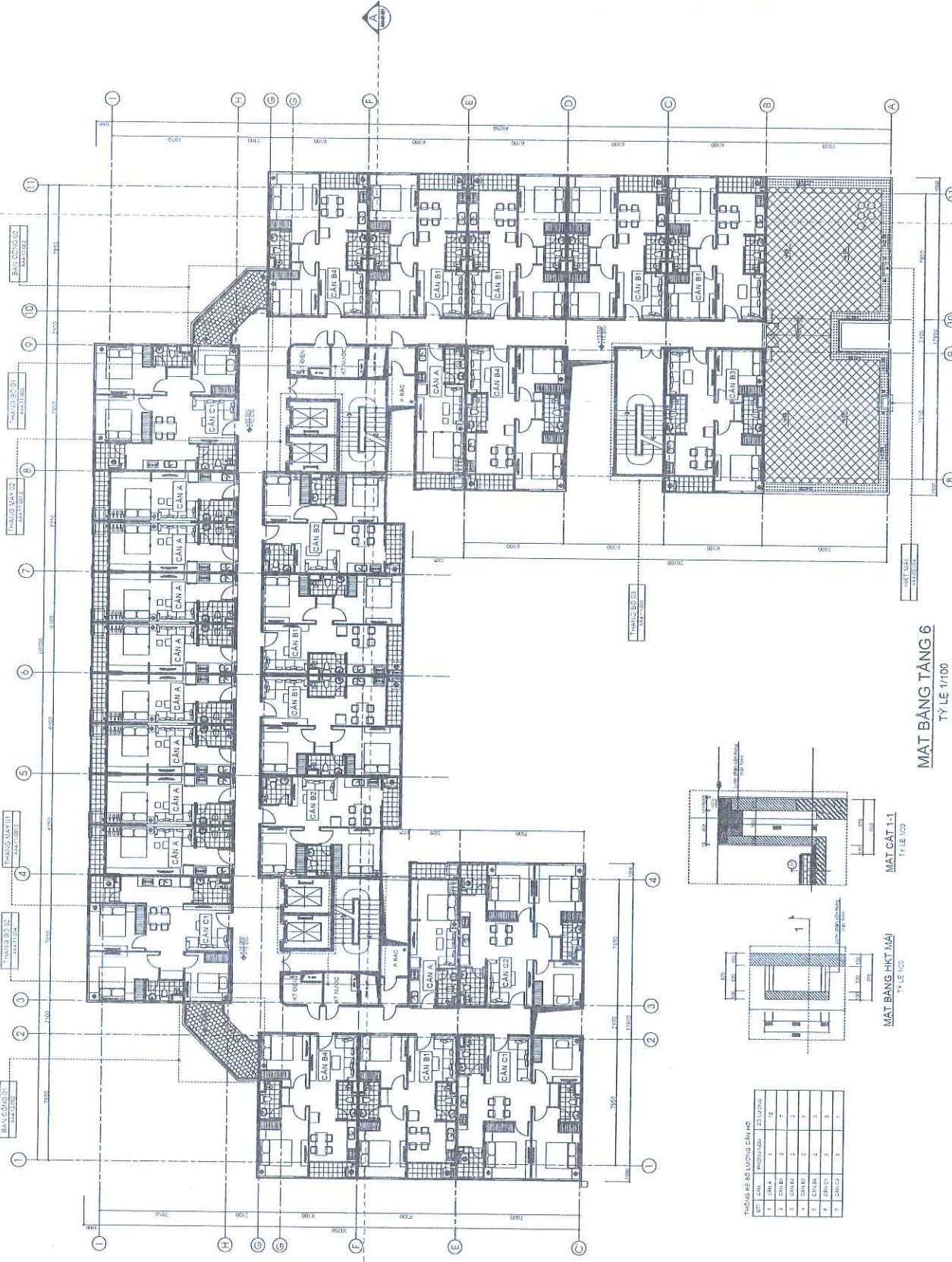
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**

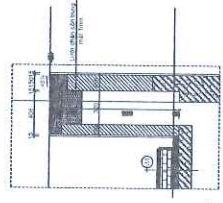
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**  
**BIÊN DƯƠNG**



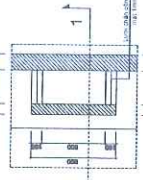
**MẶT BẰNG TẦNG 6**  
 TỶ LỆ 1/100

**TRƯỜNG ĐẾ CẢ LƯỢNG CÁN BỘ**

STT	CHỖ	PHÒNG	ES	LIÊN
1	CHỖ 1	PHÒNG 1	1	1
2	CHỖ 2	PHÒNG 2	1	1
3	CHỖ 3	PHÒNG 3	1	1
4	CHỖ 4	PHÒNG 4	1	1
5	CHỖ 5	PHÒNG 5	1	1
6	CHỖ 6	PHÒNG 6	1	1
7	CHỖ 7	PHÒNG 7	1	1



**MẶT CẮT 1-1**  
 TỶ LỆ 1/50



**MẶT CẮT HKT MẶT**  
 TỶ LỆ 1/50

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	CHỈ SỐ
1	Phòng làm việc	1000	10
2	Phòng họp	200	2
3	Phòng nghỉ	100	1
4	Phòng vệ sinh	50	0.5
5	Phòng kho	100	1
6	Phòng kỹ thuật	100	1
7	Phòng ăn	100	1
8	Phòng khách	100	1
9	Phòng chờ	100	1
10	Phòng thang máy	100	1
11	Phòng cầu thang	100	1
12	Phòng vệ sinh	50	0.5
13	Phòng kho	100	1
14	Phòng kỹ thuật	100	1
15	Phòng ăn	100	1
16	Phòng khách	100	1
17	Phòng chờ	100	1
18	Phòng thang máy	100	1
19	Phòng vệ sinh	50	0.5
20	Phòng kho	100	1
21	Phòng kỹ thuật	100	1
22	Phòng ăn	100	1
23	Phòng khách	100	1
24	Phòng chờ	100	1
25	Phòng thang máy	100	1
26	Phòng vệ sinh	50	0.5
27	Phòng kho	100	1
28	Phòng kỹ thuật	100	1
29	Phòng ăn	100	1
30	Phòng khách	100	1
31	Phòng chờ	100	1
32	Phòng thang máy	100	1
33	Phòng vệ sinh	50	0.5
34	Phòng kho	100	1
35	Phòng kỹ thuật	100	1
36	Phòng ăn	100	1
37	Phòng khách	100	1
38	Phòng chờ	100	1
39	Phòng thang máy	100	1
40	Phòng vệ sinh	50	0.5
41	Phòng kho	100	1
42	Phòng kỹ thuật	100	1
43	Phòng ăn	100	1
44	Phòng khách	100	1
45	Phòng chờ	100	1
46	Phòng thang máy	100	1
47	Phòng vệ sinh	50	0.5
48	Phòng kho	100	1
49	Phòng kỹ thuật	100	1
50	Phòng ăn	100	1
51	Phòng khách	100	1
52	Phòng chờ	100	1
53	Phòng thang máy	100	1
54	Phòng vệ sinh	50	0.5
55	Phòng kho	100	1
56	Phòng kỹ thuật	100	1
57	Phòng ăn	100	1
58	Phòng khách	100	1
59	Phòng chờ	100	1
60	Phòng thang máy	100	1
61	Phòng vệ sinh	50	0.5
62	Phòng kho	100	1
63	Phòng kỹ thuật	100	1
64	Phòng ăn	100	1
65	Phòng khách	100	1
66	Phòng chờ	100	1
67	Phòng thang máy	100	1
68	Phòng vệ sinh	50	0.5
69	Phòng kho	100	1
70	Phòng kỹ thuật	100	1
71	Phòng ăn	100	1
72	Phòng khách	100	1
73	Phòng chờ	100	1
74	Phòng thang máy	100	1
75	Phòng vệ sinh	50	0.5
76	Phòng kho	100	1
77	Phòng kỹ thuật	100	1
78	Phòng ăn	100	1
79	Phòng khách	100	1
80	Phòng chờ	100	1
81	Phòng thang máy	100	1
82	Phòng vệ sinh	50	0.5
83	Phòng kho	100	1
84	Phòng kỹ thuật	100	1
85	Phòng ăn	100	1
86	Phòng khách	100	1
87	Phòng chờ	100	1
88	Phòng thang máy	100	1
89	Phòng vệ sinh	50	0.5
90	Phòng kho	100	1
91	Phòng kỹ thuật	100	1
92	Phòng ăn	100	1
93	Phòng khách	100	1
94	Phòng chờ	100	1
95	Phòng thang máy	100	1
96	Phòng vệ sinh	50	0.5
97	Phòng kho	100	1
98	Phòng kỹ thuật	100	1
99	Phòng ăn	100	1
100	Phòng khách	100	1
101	Phòng chờ	100	1
102	Phòng thang máy	100	1
103	Phòng vệ sinh	50	0.5
104	Phòng kho	100	1
105	Phòng kỹ thuật	100	1
106	Phòng ăn	100	1
107	Phòng khách	100	1
108	Phòng chờ	100	1
109	Phòng thang máy	100	1
110	Phòng vệ sinh	50	0.5
111	Phòng kho	100	1
112	Phòng kỹ thuật	100	1
113	Phòng ăn	100	1
114	Phòng khách	100	1
115	Phòng chờ	100	1
116	Phòng thang máy	100	1
117	Phòng vệ sinh	50	0.5
118	Phòng kho	100	1
119	Phòng kỹ thuật	100	1
120	Phòng ăn	100	1
121	Phòng khách	100	1
122	Phòng chờ	100	1
123	Phòng thang máy	100	1
124	Phòng vệ sinh	50	0.5
125	Phòng kho	100	1
126	Phòng kỹ thuật	100	1
127	Phòng ăn	100	1
128	Phòng khách	100	1
129	Phòng chờ	100	1
130	Phòng thang máy	100	1
131	Phòng vệ sinh	50	0.5
132	Phòng kho	100	1
133	Phòng kỹ thuật	100	1
134	Phòng ăn	100	1
135	Phòng khách	100	1
136	Phòng chờ	100	1
137	Phòng thang máy	100	1
138	Phòng vệ sinh	50	0.5
139	Phòng kho	100	1
140	Phòng kỹ thuật	100	1
141	Phòng ăn	100	1
142	Phòng khách	100	1
143	Phòng chờ	100	1
144	Phòng thang máy	100	1
145	Phòng vệ sinh	50	0.5
146	Phòng kho	100	1
147	Phòng kỹ thuật	100	1
148	Phòng ăn	100	1
149	Phòng khách	100	1
150	Phòng chờ	100	1
151	Phòng thang máy	100	1
152	Phòng vệ sinh	50	0.5
153	Phòng kho	100	1
154	Phòng kỹ thuật	100	1
155	Phòng ăn	100	1
156	Phòng khách	100	1
157	Phòng chờ	100	1
158	Phòng thang máy	100	1
159	Phòng vệ sinh	50	0.5
160	Phòng kho	100	1
161	Phòng kỹ thuật	100	1
162	Phòng ăn	100	1
163	Phòng khách	100	1
164	Phòng chờ	100	1
165	Phòng thang máy	100	1
166	Phòng vệ sinh	50	0.5
167	Phòng kho	100	1
168	Phòng kỹ thuật	100	1
169	Phòng ăn	100	1
170	Phòng khách	100	1
171	Phòng chờ	100	1
172	Phòng thang máy	100	1
173	Phòng vệ sinh	50	0.5
174	Phòng kho	100	1
175	Phòng kỹ thuật	100	1
176	Phòng ăn	100	1
177	Phòng khách	100	1
178	Phòng chờ	100	1
179	Phòng thang máy	100	1
180	Phòng vệ sinh	50	0.5
181	Phòng kho	100	1
182	Phòng kỹ thuật	100	1
183	Phòng ăn	100	1
184	Phòng khách	100	1
185	Phòng chờ	100	1
186	Phòng thang máy	100	1
187	Phòng vệ sinh	50	0.5
188	Phòng kho	100	1
189	Phòng kỹ thuật	100	1
190	Phòng ăn	100	1
191	Phòng khách	100	1
192	Phòng chờ	100	1
193	Phòng thang máy	100	1
194	Phòng vệ sinh	50	0.5
195	Phòng kho	100	1
196	Phòng kỹ thuật	100	1
197	Phòng ăn	100	1
198	Phòng khách	100	1
199	Phòng chờ	100	1
200	Phòng thang máy	100	1

\*GHI CHÚ:

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

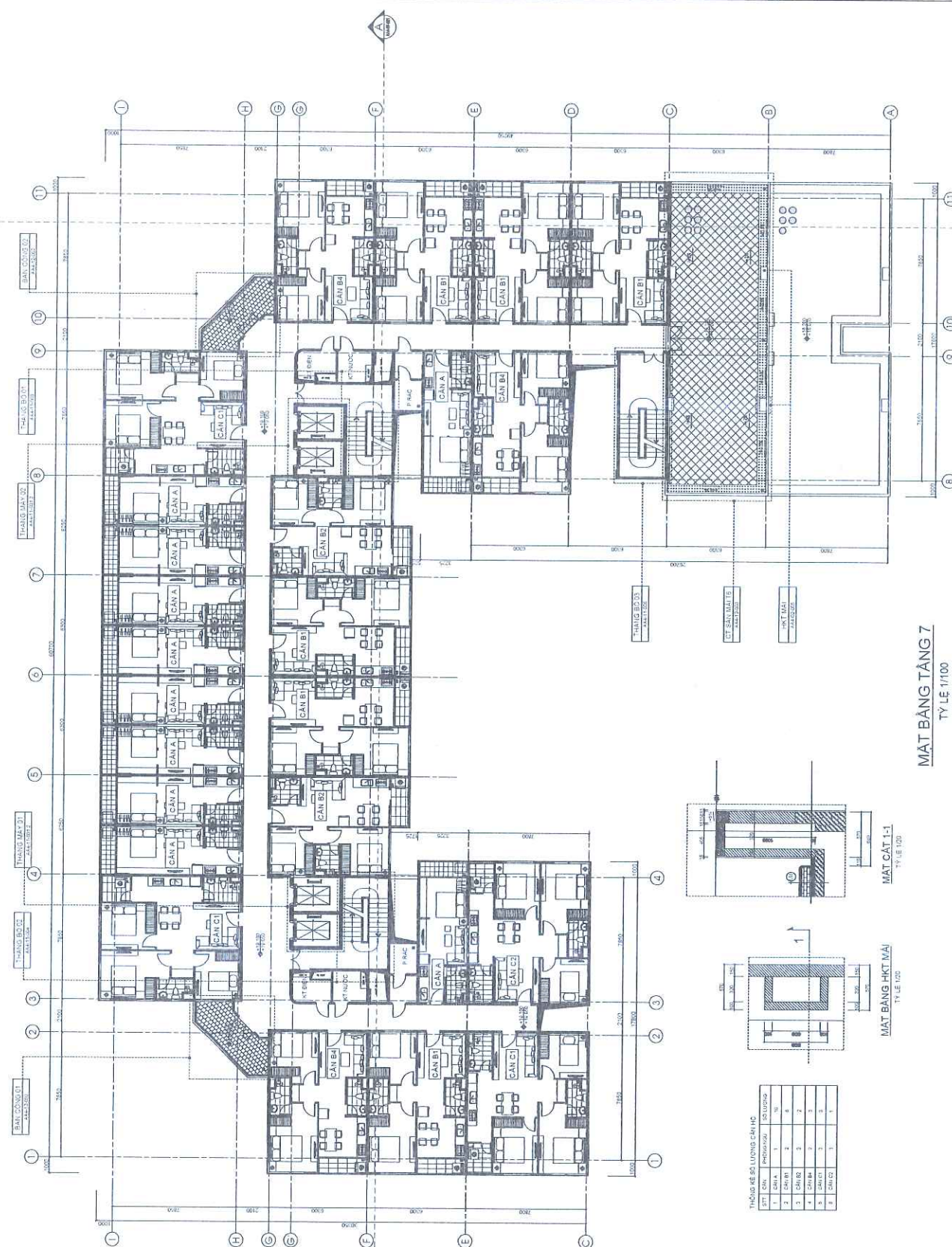
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP

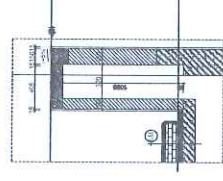
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ VÀ CÔNG NGHIỆP  
 ĐƯỜNG SỐ 10, PHƯỜNG 10, QUẬN HOÀNG MAI, TP. HÀ NỘI  
 TÊN CÔNG TY: VIOLACERA - CTCP



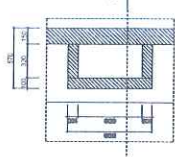
MẶT BẰNG TẦNG 7  
 TỶ LỆ 1/100

THỐNG KÊ SỐ LƯỢNG CĂN HỘ

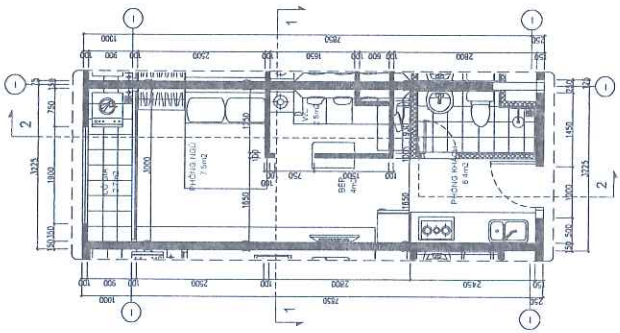
STT	CAN	PHÒNG SỐ	SỐ LƯỢNG
1	CAN A	1	10
2	CAN B	2	5
3	CAN C	2	2
4	CAN D	3	3
5	CAN E	1	1



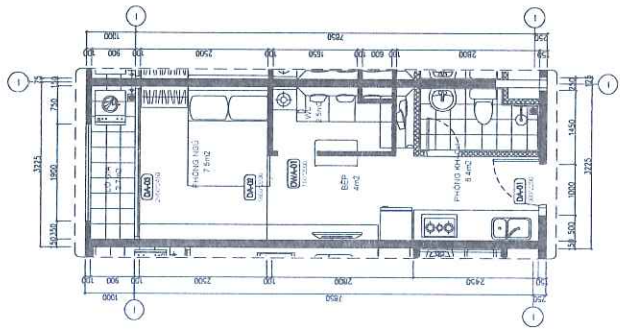
MẶT CẮT 1-1  
 TỶ LỆ 1/20



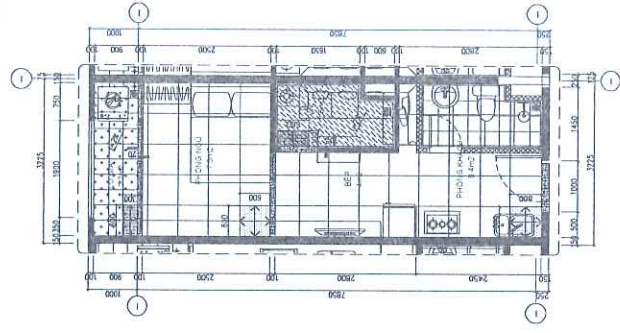
MẶT CẮT HKT MẠI  
 TỶ LỆ 1/20



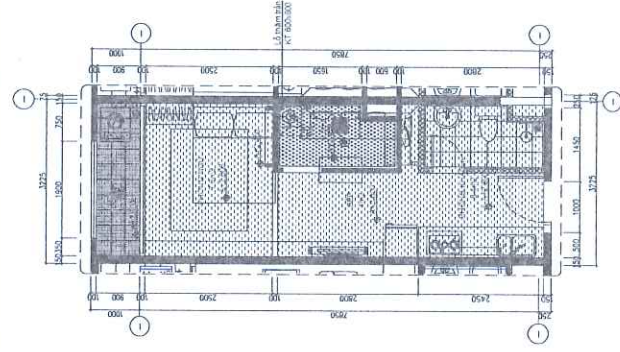
MẶT BẰNG - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50



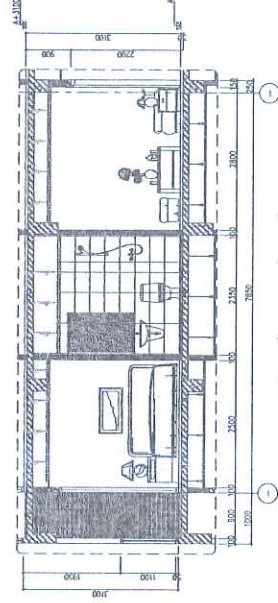
MẶT BẰNG BỐ TRÍ CỬA - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50



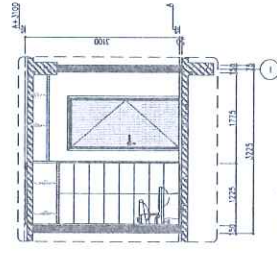
MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50



MẶT BẰNG TRẦN - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50

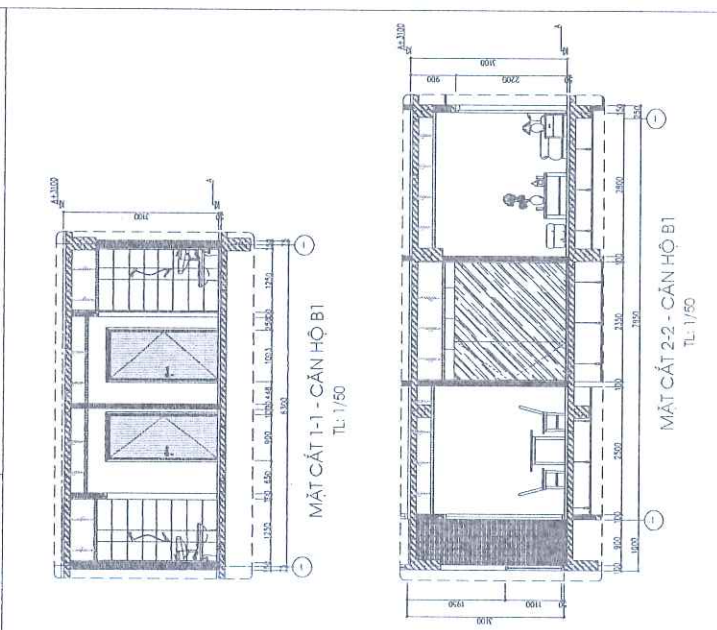
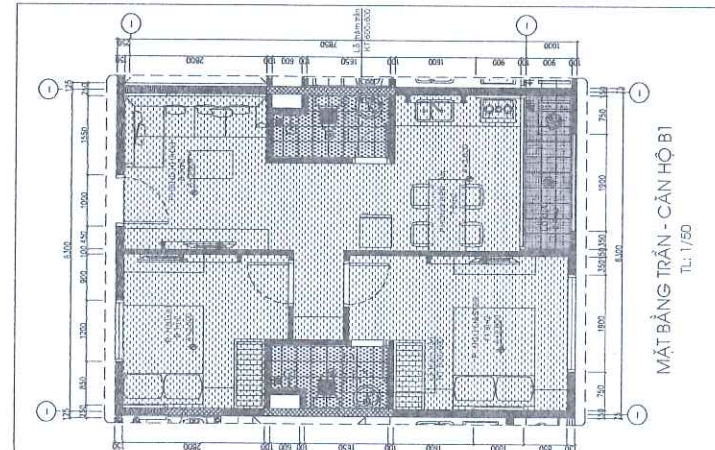
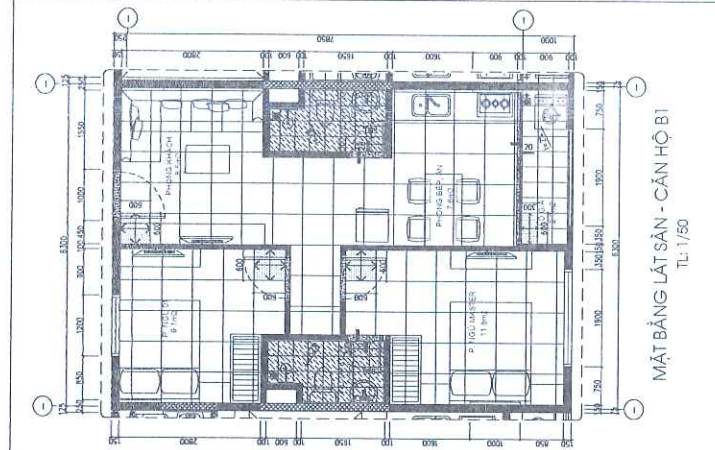
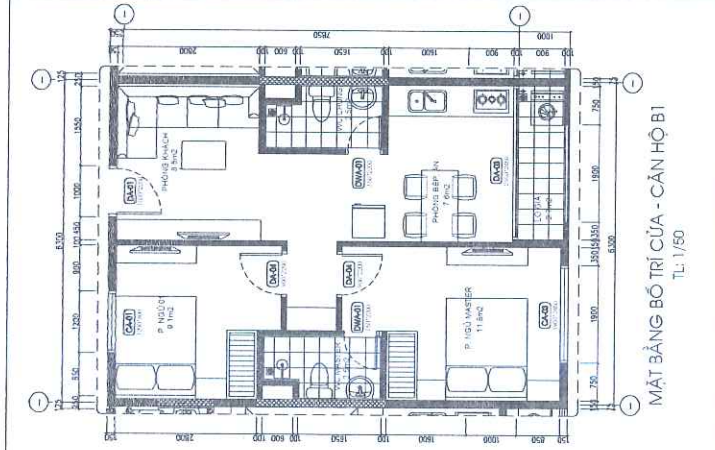
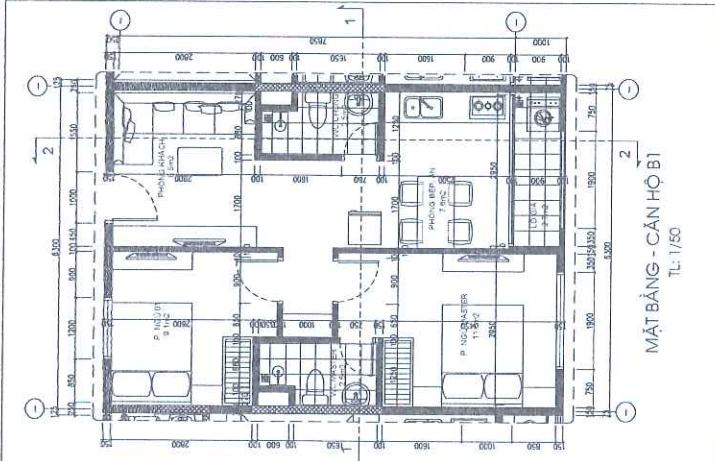


MẶT CẮT 2-2 - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50



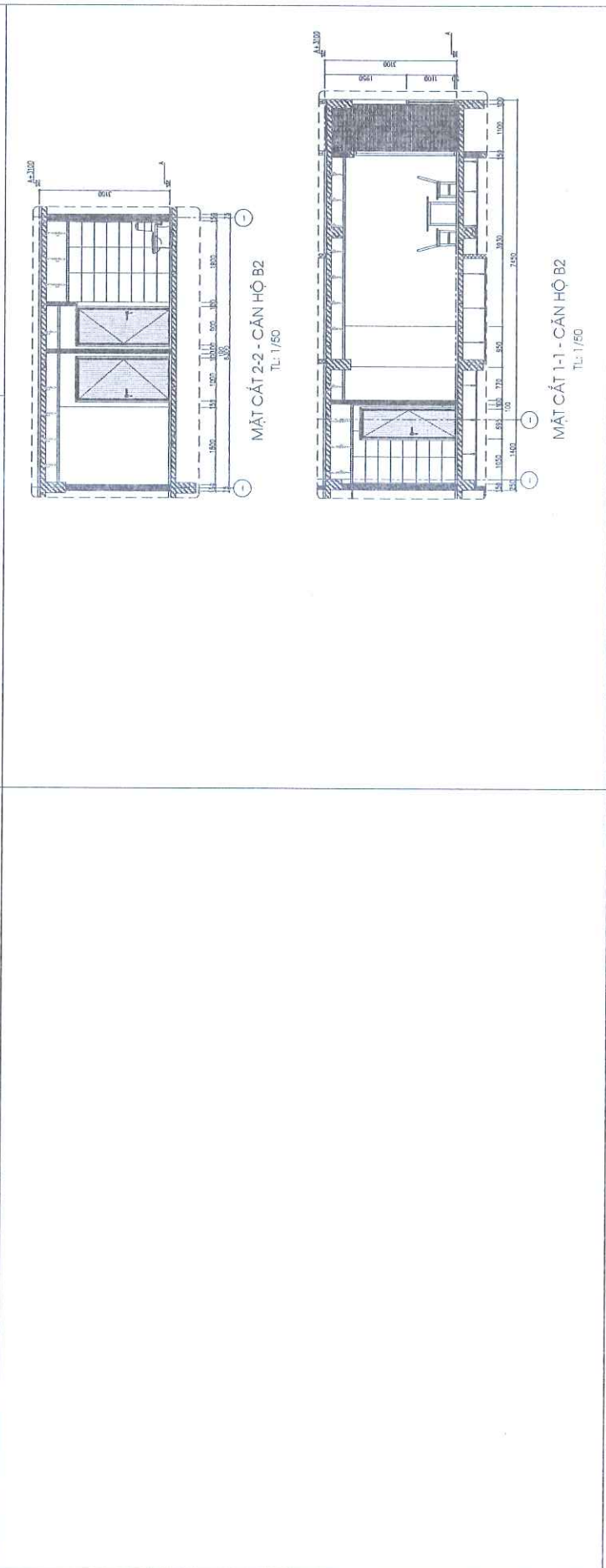
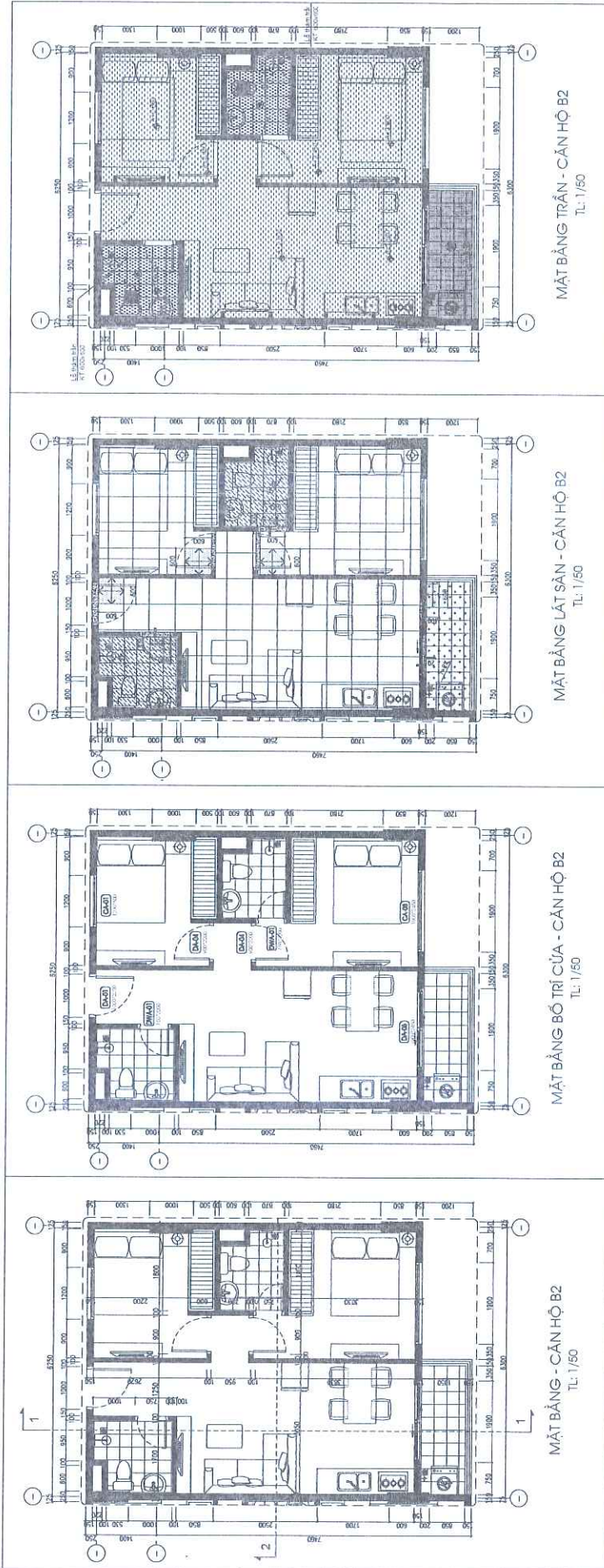
MẶT CẮT 1-1 - CĂN HỘ A  
T.L: 1/50

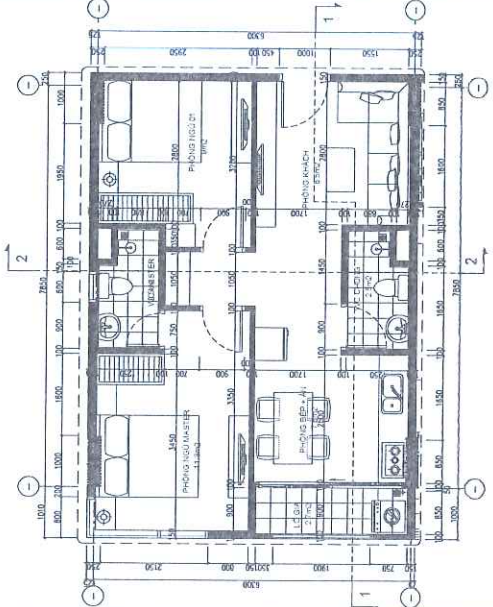
Mặt cắt 2-2 - Căn hộ A



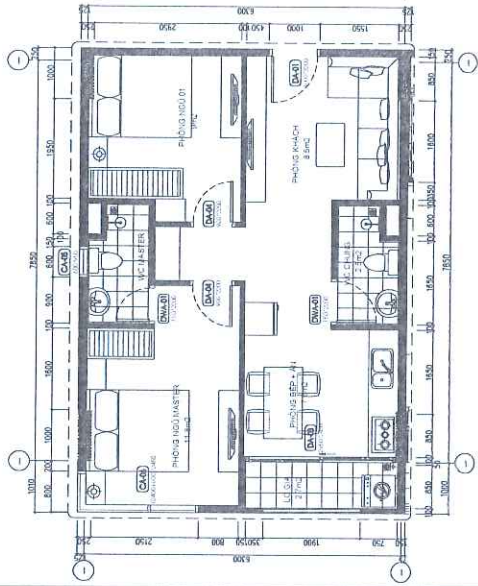
W. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



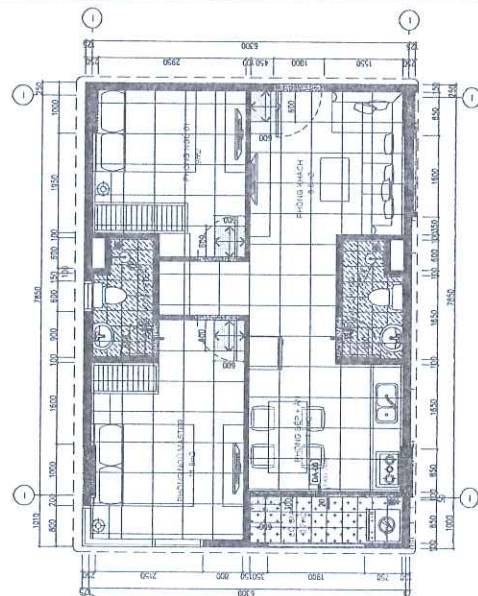




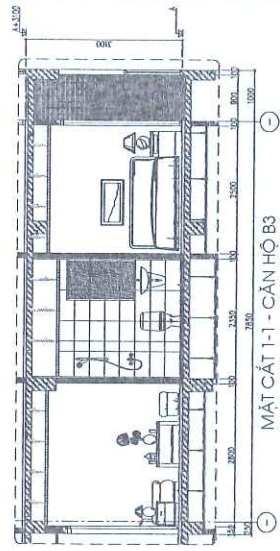
MẶT BẰNG - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



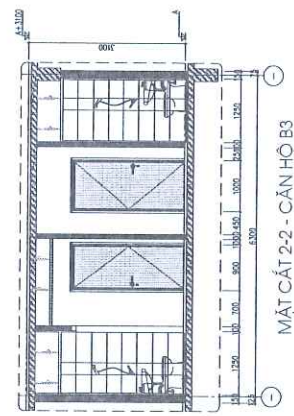
MẶT BẰNG BỐ TRÍ CỬA - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



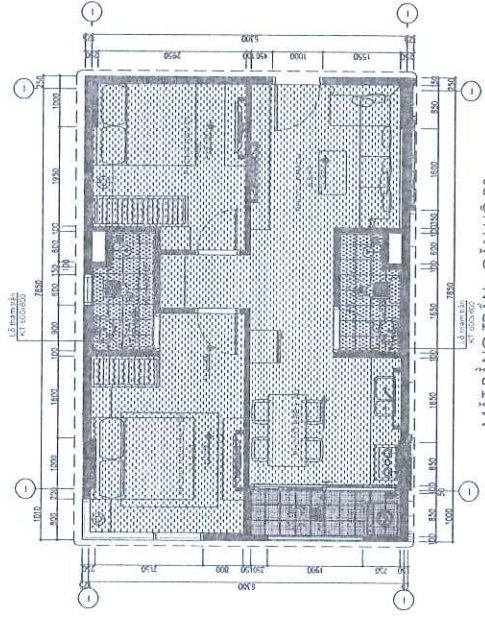
MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



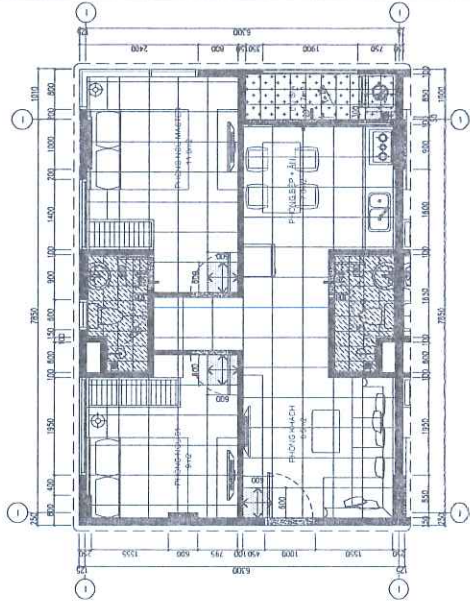
MẶT CẮT 1-1 - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



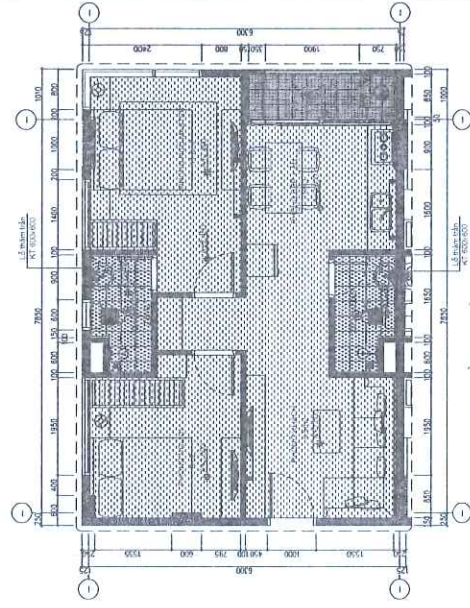
MẶT CẮT 2-2 - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



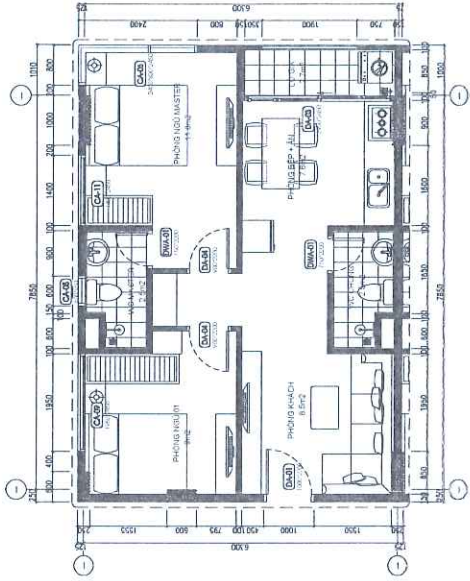
MẶT BẰNG TRẦN - CĂN HỘ B3  
TL: 1/50



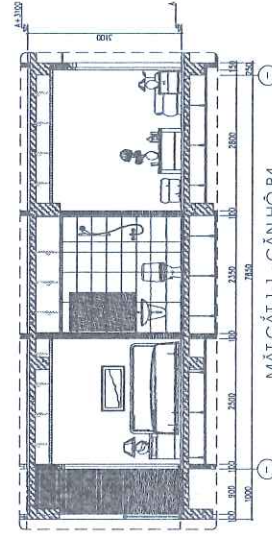
MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



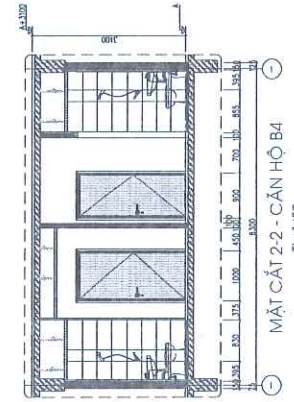
MẶT BẰNG TRẦN - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



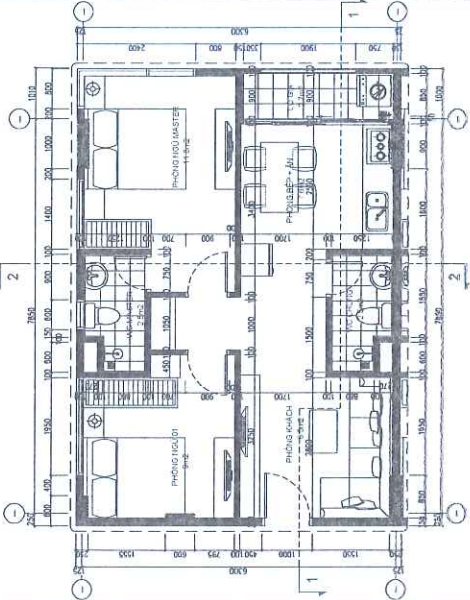
MẶT BẰNG BỐ TRÍ CỬA - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



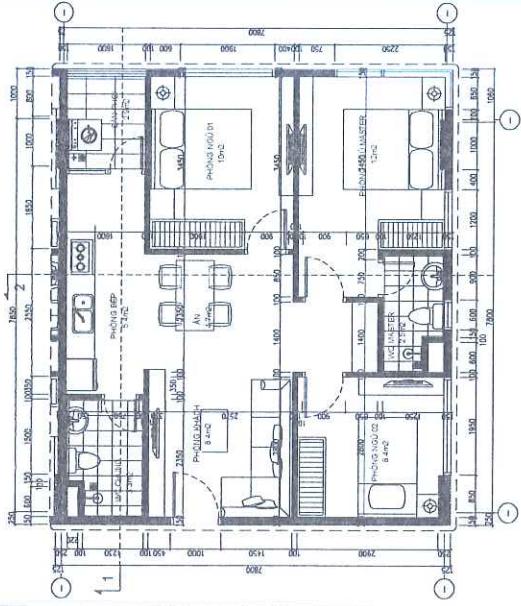
MẶT CẮT 1-1 - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



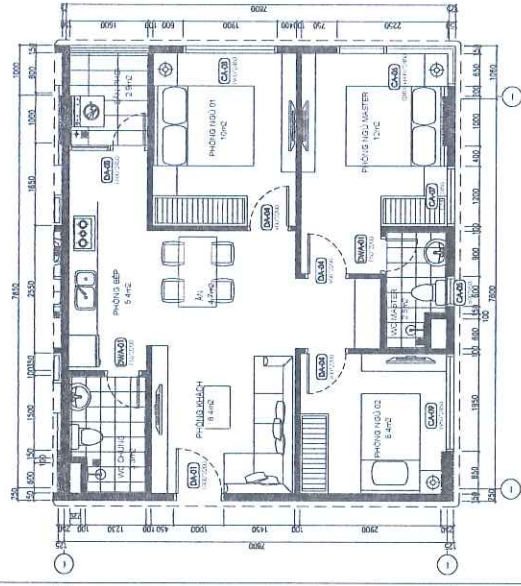
MẶT CẮT 2-2 - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



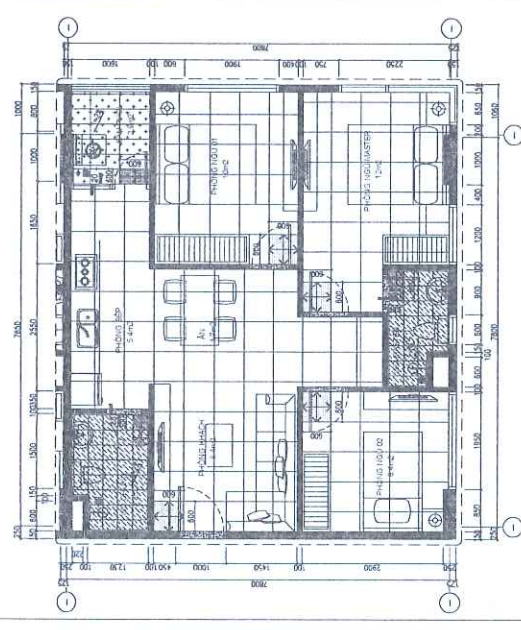
MẶT BẰNG - CĂN HỘ B4  
T.L: 1/50



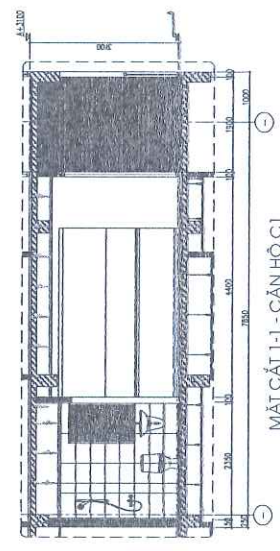
MẶT BẰNG - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



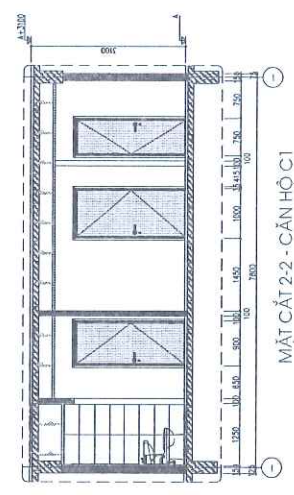
MẶT BẰNG BỐ TRÍ CỬA - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



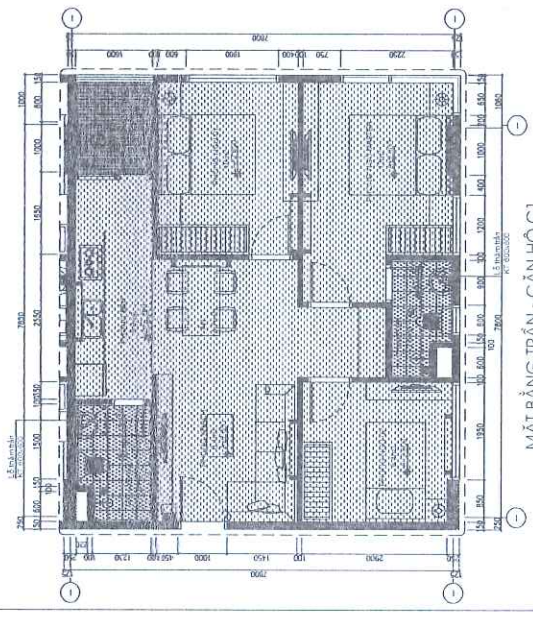
MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



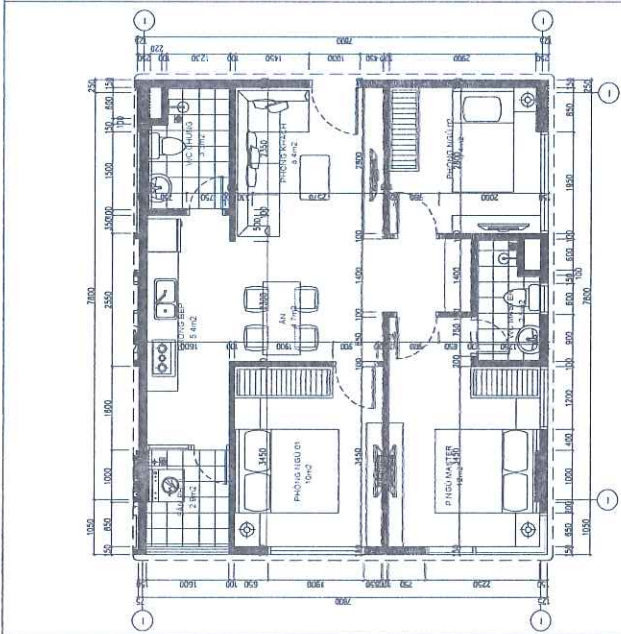
MẶT CẮT 1-1 - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



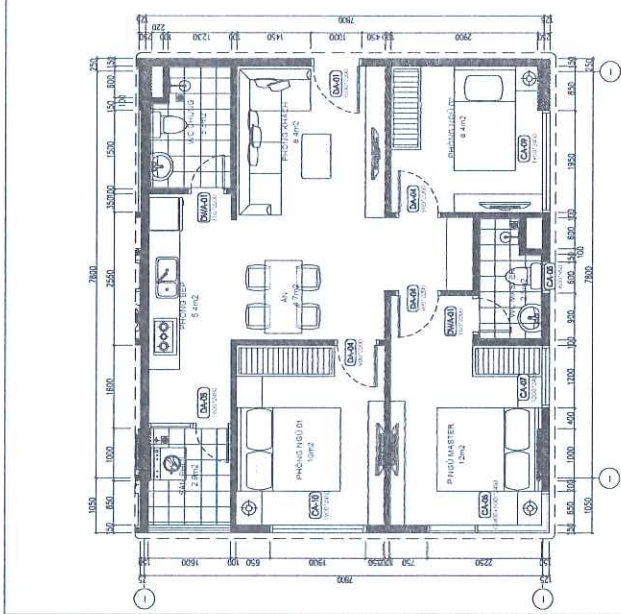
MẶT CẮT 2-2 - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



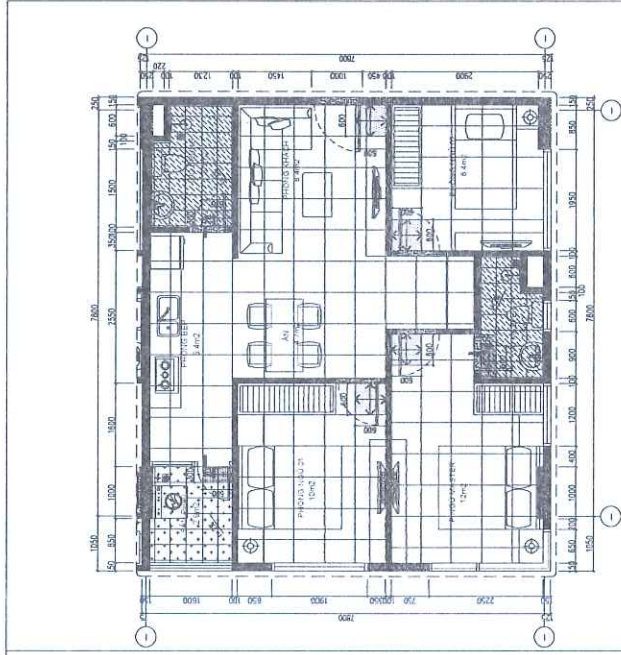
MẶT BẰNG TRẦN - CĂN HỘ C1  
T.L: 1/50



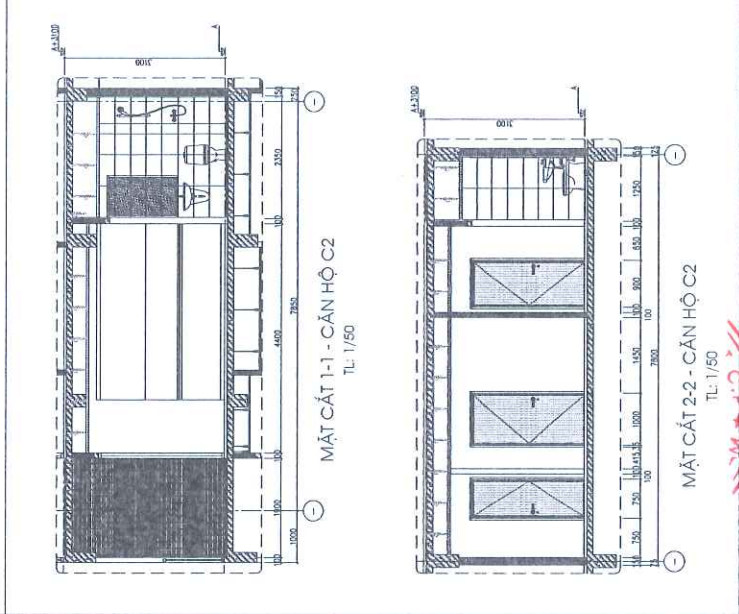
MẶT BẰNG - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50



MẶT BẰNG BỐ TRÍ CỬA - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50

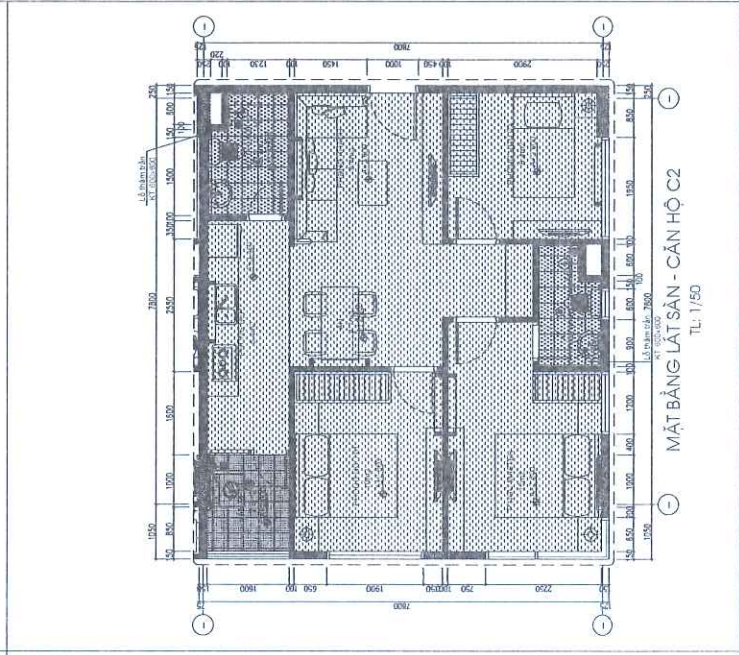


MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50



MẶT CẮT 1-1 - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50

MẶT CẮT 2-2 - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50



MẶT BẰNG LÁT SÀN - CĂN HỘ C2  
TL: 1/50

