

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

....., ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH
XÂY DỰNG¹**

Số: .../...

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”);

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai²:
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng³: và
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án⁴:

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
(sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”):**

- Tên tổ chức, cá nhân²:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../..., tại)

- Địa chỉ:

- Điện thoại liên hệ: Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

¹ Hợp Đồng này được Công ty TNHH Riviera Point áp dụng cho trường hợp mua bán gian thương mại hình thành trong tương lai.

² Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Gian Thương Mại.

³ Điền giấy phép xây dựng cho Nhà Chung Cư.

⁴ Điền Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

II. BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Tên tổ chức, cá nhân:
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:...../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ 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. “**Gian Thương Mại**” hoặc “**Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Thương Mại, Dịch Vụ**” là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ và các phần diện tích khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được mua bán kèm theo Gian Thương Mại tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Gian Thương Mại” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Gian Thương Mại được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền Gian Thương Mại và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán 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 Gian Thương Mại nhưng được bán cùng với Gian Thương Mại tại Hợp Đồng này.
2. “**Tòa Nhà**” hoặc “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư mà trong đó có Gian Thương Mại được mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số thuộc Dự Án – Giai Đoạn 1C như định nghĩa tại Điều này, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng 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 Gian Thương Mại**” là tổng số tiền mua bán Gian Thương Mại được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “**Bảo Hành**” là việc Bên Bán Gian Thương Mại thực hiện trách nhiệm bảo hành Gian Thương Mại theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các

hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, thiếu hụt hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Gian Thương Mại gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian Thương Mại”** là diện tích sàn xây dựng Gian Thương Mại bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Gian Thương Mại, được tính từ tim tường bao, tường ngăn Gian Thương Mại, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Gian Thương Mại.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Gian Thương Mại: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Gian Thương Mại và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Gian Thương Mại; không tính tường bao Gian Thương Mại và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Gian Thương Mại. 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 Gian Thương Mại đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ 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 Gian Thương Mại được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua Gian Thương Mại.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Gian Thương Mại, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Gian Thương Mại, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Gian Thương Mại; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, và các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định của pháp luật và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** hoặc **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% (hai phần trăm) Giá Bán (không bao gồm Thuế VAT) mà Các Bên có nghĩa vụ đóng góp để 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 tòa nhà nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư.

14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính 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 Chung Cư.
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện Dịch Vụ 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 hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Gian Thương Mại theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Bên Bán”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty TNHH Riviera Point với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.
18. **“Bên Mua”** là (các) bên mua Gian Thương Mại với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.
19. **“Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại”** là biên bản bàn giao Gian Thương Mại theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này được ký bởi Bên Bán và được ký hoặc xem như đã được ký bởi Bên Mua theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng.
20. **“Khu Thương Mại Dịch Vụ”** là phần diện tích, công trình được thiết kế và xây dựng tại khối đế của Nhà Chung Cư, hợp thành một phần của Nhà Chung Cư, thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo Hợp Đồng này và phần diện tích sàn xây dựng trong Nhà Chung Cư có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ.
21. **“Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ”** có nghĩa là Chủ Đầu Tư/Bên Bán và các chủ sở hữu các phần diện tích sàn xây dựng trong Nhà Chung Cư có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ, bao gồm cả Bên Mua.
22. **“Chủ Sở Hữu Khác”** bao gồm các bên mua chỗ để xe ô tô.
23. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.
24. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ, Chủ Sở Hữu Khác của Nhà Chung Cư.
25. **“Người Sử Dụng Nhà Chung Cư”** là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích sàn xây dựng trong Nhà Chung Cư có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền bao gồm người sử dụng, khách thăm, người được mời, bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, hoặc bất kỳ người nào khác mà chủ sở hữu cho phép vào Gian Thương Mại dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn (**“Người Sử Dụng Gian Thương Mại”**).
26. **“Dự Án – Giai Đoạn 1C”** là Khối 9-10-11-12, Lô P1 thuộc dự án Khu cao ốc phức hợp Nhà ở - Thương mại tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh được mô tả tại Phụ Lục 3 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng do Bên Bán là chủ đầu tư. Tên thương mại của Dự Án – Giai Đoạn 1C là The Infinity.

27. “**Dự Án - Giai Đoạn 1A, 1B**” là Khối 3-4-5-6-7-8, Lô P1 thuộc dự án Khu cao ốc phức hợp Nhà ở - Thương mại tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do Bên Bán là chủ đầu tư. Tên thương mại của Giai Đoạn 1A là Riviera Point, tên thương mại của Giai Đoạn 1B là The View.
28. “**Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế**” là diện tích sử dụng Gian Thương Mại theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Gian Thương Mại và được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại.
29. “**Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh**” là phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại như được quy định tại mục (b.2) điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng.
30. “**Các Khoản Thanh Toán Khác**” là các khoản chi phí khác ngoài Giá Bán Gian Thương Mại thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua như được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng.
31. “**Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì**” là tài khoản thanh toán do Bên Bán mở tại một ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà Chung Cư để tiếp nhận và tạm quản lý Kinh Phí Bảo Trì như được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.
32. “**Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền**” là bên thứ ba được Bên Mua ủy quyền hợp pháp bằng văn bản để thanh toán bất kỳ phần nào của khoản tiền nào theo Hợp Đồng này cho Bên Bán.
33. “**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**” là bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này bị cơ quan có thẩm quyền xác định là khoản tiền bất hợp pháp.
34. “**Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao**” là ngày tháng.... năm..... như được quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng.
35. “**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**” là ngày tròn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn của Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao.
36. “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo mà Bên Bán gửi cho Bên Mua liên quan đến việc bàn giao Gian Thương Mại.
37. “**Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại**” là việc Bên Mua, bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện hoàn thiện đối với Gian Thương Mại, bao gồm việc thiết kế, lắp đặt, thi công, lắp đặt trang thiết bị nội thất và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến việc hoàn thiện Gian Thương Mại phù hợp với thiết kế của Gian Thương Mại và nhu cầu sử dụng Gian Thương Mại của mình.
38. “**Thời Hạn Hoàn Thiện Gian Thương Mại**” là thời hạn không vượt quá 12 (mười hai) tháng kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại.
39. “**Khu Đất Dự Án – Giai Đoạn 1C**” là khu đất thực hiện Dự Án – Giai Đoạn 1C như được mô tả tại Phần A Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
40. “**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành**” bao gồm các chi phí được dùng cho mục đích quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này.
41. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là các sự kiện được xác định Điều 14 của Hợp Đồng này.
42. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (khi được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền bằng văn bản có chữ ký xác nhận của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự).

43. “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” là một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền quá hạn thanh toán chậm thanh toán như được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
44. “**Người Đại Diện**” là người đại diện để liên lạc của Bên Mua như được quy định tại khoản 1 Điều 17 của Hợp Đồng.
45. “**Thuế GTGT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho việc bán Gian Thương Mại theo quy định pháp luật vào từng thời điểm.
46. “**Ngày Ký**” là ngày ký kết Hợp Đồng, được ghi tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.
47. “**Giá Bán**” là Giá Bán Gian Thương Mại trừ đi Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì được xác định tại mục (a1) điểm a khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
48. “**Đợt Thanh Toán Cuối Cùng**” là đợt cuối Bên Mua thanh toán Giá Bán cho Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
49. “**Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ**” là quy định liên quan đến việc vận hành, quản lý, sử dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được thông qua hợp lệ trong quá trình vận hành, quản lý, sử dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA GIAN THƯƠNG MẠI ĐƯỢC MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Gian Thương Mại với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Gian Thương Mại mua bán:

- a) Gian Thương Mại số: tại tầng (tầng có Gian Thương Mại), thuộc Nhà Chung Cư của Dự Án – Giai Đoạn 1C đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, quận/huyện/thị xã, tỉnh/thành phố
- b) Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Gian Thương Mại quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (b1) Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại 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 Gian Thương Mại. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Gian Thương Mại cho Bên Bán theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Gian Thương Mại; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Gian Thương Mại. Nếu Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Gian Thương Mại sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế khi bàn giao Gian Thương Mại.
- (b2) Trong Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại hoặc trong phụ lục điều chỉnh của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế, Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại và phụ lục điều chỉnh của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này.
- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian Thương Mại là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

- d) Mục đích sử dụng Gian Thương Mại: thương mại, dịch vụ (*phải ghi rõ, cụ thể theo đúng công năng sử dụng được ghi trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Tòa Nhà được phê duyệt theo quy định pháp luật*);
- đ) Năm hoàn thành xây dựng: dự kiến 2025;
- e) Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Gian Thương Mại (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,): không có (*trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong Tòa Nhà gắn với việc mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ 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 mua bán/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:
- (g.1) Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế bàn giao cho Bên Mua có thể chênh lệch với diện tích Gian Thương Mại ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận theo cách tính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp có sự chênh lệch đó, mỗi Bên đồng ý và chấp nhận sự chênh lệch này và cam kết rằng Bên đó sẽ không khiếu nại hoặc khiếu kiện Bên còn lại, cũng như không yêu cầu Bên còn lại thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại (tùy trường hợp áp dụng) bất kỳ khoản tiền nào của Giá Bán Gian Thương Mại đã thanh toán do sự chênh lệch diện tích này khi Bên Mua được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.
- (g.2) Trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại và Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế không dẫn đến điều chỉnh Giá Bán Gian Thương Mại theo quy định tại mục (b1) điểm b khoản 1 Điều này thì Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại để ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế; Trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại và Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế dẫn đến điều chỉnh Giá Bán Gian Thương Mại theo quy định tại mục (b1) điểm b khoản 1 Điều này thì Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại và một phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng để ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế.
- (g.3) Bên Mua đã hiểu rõ (i) mục đích và phạm vi sử dụng được phép của Gian Thương Mại theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và (ii) rằng Chủ Đầu Tư sẽ không có nghĩa vụ phải cung cấp cho Bên Mua bất kỳ sự hỗ trợ hoặc bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động và công việc nào khác ngoài và/hoặc trái với các nội dung được đề cập cụ thể tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật có liên quan.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Gian Thương Mại nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: hoặc ô số: hoặc lô số:;
- b) Tờ bản đồ số: do cơ quan lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: m² (*diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà Chung Cư đó, nếu Nhà Chung Cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà Chung Cư đó*);
3. Giấy tờ pháp lý của Gian Thương Mại: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án,

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
.....
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
.....
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Gian Thương Mại:
..... (Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt, bao gồm:
- a) Hệ thống đường giao thông;
 - b) Hệ thống điện chiếu sáng công cộng;
 - c) Hệ thống cấp điện sinh hoạt;
 - d) Hệ thống cấp nước sinh hoạt; và
 - e) Hệ thống thoát nước mưa, nước thải).
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Gian Thương Mại (nếu có):
.....

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN GIAN THƯƠNG MẠI, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán Gian Thương Mại:

- a) Giá Bán Gian Thương Mại được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (“**Đơn Giá**”) (x) với Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại; cụ thể là:
.....m² sử dụng (x)đồng/01 m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại =
.....đồng.

(Bằng chữ:).

Giá Bán Gian Thương Mại quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuê GTGT và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- (a.1) Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của Khu Đất Dự Án - Giai Đoạn 1C) là:đồng. (Bằng chữ)
- (a.2) Thuế GTGT:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)
- (a.3) Kinh Phí Bảo Trì: bằng 2% (hai phần trăm) Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ:).
- b) Giá Bán Gian Thương Mại quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- (b.1) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (b.2) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Gian Thương Mại gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch

vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Gian Thương Mại. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- (b.3) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (b.4) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận: Kinh phí bảo hiểm mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo hiểm cho năm bảo hiểm đầu tiên như được quy định chi tiết tại mục 13.5 của Phụ Lục 11 của Hợp Đồng cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được Bên Bán chỉ định) vào ngày bàn giao Gian Thương Mại theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán cho Bên Mua. Sau đó, kinh phí bảo hiểm cho các năm tiếp theo sẽ được Bên Mua đóng theo từng năm và trước ngày đáo hạn bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của mỗi năm được Bên Bán hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (tùy từng thời điểm) thông báo cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật.
 - c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Gian Thương Mại đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Gian Thương Mại (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): Các Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Giá Bán Gian Thương Mại (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
 - b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền Kinh Phí Bảo Trì này cho Bên Bán trước ngày bàn giao Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng.

Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này như sau:
 - Số tài khoản: 04001010095279
 - Tên tài khoản: kinh phí bảo trì chung cư The Infiniti
 - Chủ tài khoản: Công ty TNHH Riviera Point
 - Mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà Chung Cư: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam
 - Kỳ hạn gửi tiền: [.]
 - c) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

- (c.1) Giá Bán Gian Thương Mại quy định tại khoản 1 Điều 3 là số tiền tạm tính theo Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua việc chênh lệch diện tích theo đo đạc của Bên Bán (nếu có) tại Thông Báo Bàn Giao.
- (c.2) Việc thanh toán đối với Kinh Phí Quản Lý Vận Hành: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được chỉ định bởi Bên Bán) kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại theo quy định tại Mục B.3(1.1.2) của Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
- (c.3) Nếu quá hạn thanh toán theo quy định mà Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ phần nào của Giá Bán Gian Thương Mại (bao gồm Kinh Phí Bảo Trì), Kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Các Khoản Thanh Toán Khác và/hoặc bất kỳ khoản phí, lệ phí nào theo quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ Lục, thì Bên Bán có quyền (i) cần trừ các khoản thanh toán đến hạn mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh (nếu có) được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng vào bất cứ khoản tiền nào mà Bên Bán có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền còn tồn đọng (nếu có) sau khi thực hiện việc cần trừ đã nêu. Ngoài ra, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
- (c.4) Tại các đợt thanh toán và/hoặc các khoản thanh toán đã có quy định về ngày đến hạn tương ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Mua thực hiện thanh toán theo các quy định tại Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền đến hạn, và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có) cho mỗi khoản thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.
- (c.5) Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản do Bên Bán chỉ định. Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó Gian Thương Mại nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Gian Thương Mại mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư, Gian Thương Mại theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán Gian Thương Mại hình thành trong tương lai)*:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
 - c) Giai đoạn 3:
 - d)

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án – Giai Đoạn 1C và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Gian Thương Mại cho Bên 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 phải xây dựng)*; hệ thống công trình hạ tầng xã hội: Chủ Đầu Tư không phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo hồ sơ pháp lý của Dự Án - Giai Đoạn 1C.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Gian Thương Mại theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. 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 nhận bàn giao Gian Thương Mại theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Gian Thương Mại hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên 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 (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Gian Thương Mại từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy 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 Gian Thương Mại thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên 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 và ký hợp đồng với Đơn Vị 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Nhãn hiệu liên quan và tên thương mại của Dự Án – Giai Đoạn 1C sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- j) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch, và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam, thiết kế phê duyệt và Hợp Đồng này;

- k) Trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 15, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Gian Thương Mại cho bất kỳ bên thứ ba nào;
- l) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Gian Thương Mại theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;
- m) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Gian Thương Mại, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa Gian Thương Mại làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Gian Thương Mại mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;
- n) Có quyền bảo lưu quyền sở hữu Gian Thương Mại cho đến khi Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Gian Thương Mại và đã nhận bàn giao Gian Thương Mại;
- o) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận; và
- q) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Gian Thương Mại đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian Thương Mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Gian Thương Mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Gian Thương Mại đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Gian Thương Mại;
- b) Xây dựng Gian Thương Mại 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 Gian Thương Mại thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Gian Thương Mại trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Gian Thương Mại và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- đ) Bàn giao Gian Thương Mại và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Gian Thương Mại cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Gian Thương Mại theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện

làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Gian Thương Mại cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Gian Thương Mại; thực hiện các nhiệm vụ của ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được ban quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Gian Thương Mại đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này 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; và
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Gian Thương Mại 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 Gian Thương Mại theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí theo thiết kế của Nhà Chung Cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Gian Thương Mại đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Gian Thương Mại theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Gian Thương Mại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Gian Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, cùng với các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ Hợp Đồng này (nếu có);
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm

phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Gian Thương Mại của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Gian Thương Mại khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thể chấp Gian Thương Mại đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Gian Thương Mại tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; và
- l) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Gian Thương Mại và Kinh Phí Bảo Trì 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 Gian Thương Mại của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Gian Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Gian Thương Mại đã mua 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 Gian Thương Mại và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Gian Thương Mại thì Gian Thương Mại 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 Nhà Chung Cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại 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, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành 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 không sử dụng Gian Thương Mại đã 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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Sử dụng Gian Thương Mại đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- l) 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;
- m) Đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (i) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền là bên tiến hành thanh toán, Bên Mua cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc thanh toán thông qua Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và đối với khoản tiền được thanh toán bởi Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và việc thanh toán các khoản tiền của Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền như vậy trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (ii) mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm cả các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (iii) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền; và (iv) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền.

Để tránh hiểu nhầm, trường hợp bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này được cơ quan có thẩm quyền xác định là Khoản Tiền Không Hợp Lệ, Bên Bán sẽ có quyền từ chối khoản thanh toán này và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó, Bên Bán có quyền:

- (m.1) chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ được thực hiện theo (x) quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này hoặc (y) hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) và quy định pháp luật hiện hành;

hoặc

- (m.2) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi suất, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có), và đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền mua Gian Thương Mại là Khoản Tiền Không Hợp Lệ. Nếu Bên Mua chậm thanh toán, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày tính trên số tiền chậm thanh toán liên quan kể từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 07 (bảy) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại mục (m.2) điểm

m khoản 2 Điều này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Gian Thương Mại và/hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này;

và/hoặc

(m.3) thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- n) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Gian Thương Mại phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này; bao gồm cả trong trường hợp Bên Mua thay đổi thành viên góp vốn/cổ đông. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết và nghĩa vụ quy định tại điểm n khoản 2 Điều này, (i) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dành cho Bên Mua một thời hạn để Bên Mua điều chỉnh thành viên góp vốn/cổ đông theo quy định pháp luật để đảm bảo Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Gian Thương Mại nhưng trong mọi trường hợp thời hạn này sẽ không kéo dài quá 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua; và (ii) Bên Mua sẽ, ngay lập tức và trong thời hạn mà Bên Bán dành cho Bên Mua theo quy định tại điểm này, bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện và hoàn tất các điều chỉnh có liên quan để đảm bảo Bên Mua tuân thủ các cam kết và nghĩa vụ quy định tại điểm này, và sẽ chịu toàn bộ phí, chi phí, lệ phí, tiền phạt (nếu có) và bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại phát sinh tương ứng với vi phạm của Bên Mua được xác định theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp quy định pháp luật.

Trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có chấp thuận khác, vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn tất các điều chỉnh liên quan và thanh toán các khoản tiền phát sinh nêu trên, thì Các Bên thống nhất xử lý theo một trong hai biện pháp sau đây:

(n.1) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15; hoặc

(n.2) xem như Bên Mua đã lựa chọn tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do không tuân thủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, khi đó, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định về việc Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại điểm h khoản 2 Điều 5.

- o) Nhằm mục đích làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và thực hiện tất cả các hành động và các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm: (i) đích thân có mặt hoặc chỉ định (những) người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của mình có mặt tại văn phòng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và (iii) ký, ký bổ sung các giấy tờ hoặc hợp đồng như được yêu cầu bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận. Theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán đúng hạn và đầy đủ Giá Bán Gian Thương Mại, các khoản phí, lệ phí, thuế, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo quy định Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành;

- p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh và quản lý của Bên Bán đối với các Gian Thương Mại chưa được bán trong phạm vi Nhà Chung Cư với điều kiện việc kinh doanh và quản lý của Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật và không ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- q) Thừa nhận, tôn trọng và không thực hiện bất cứ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến quyền sử dụng diện tích sân vườn của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có diện tích sân vườn;
- r) Đồng ý rằng cư dân thuộc Dự Án – Giai Đoạn 1A, 1B được sử dụng sân tennis của Dự Án - Giai Đoạn 1C và cư dân thuộc Dự Án – Giai Đoạn 1A, 1B có trách nhiệm chia sẻ các chi phí vận hành sân tennis nói trên;
- s) Cam kết tuân thủ Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ được đính kèm tại Phụ Lục 14 của Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm; và
- t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Gian Thương Mại kể từ thời điểm nhận bàn giao Gian Thương Mại.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Gian Thương Mại đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Ngoại trừ Giá Bán Gian Thương Mại (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) và Kinh Phí Quản Lý Vận Hành, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này đều chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
5. Các Bên theo đây đồng ý rằng khoản tiền Thuế GTGT sẽ được tính trên Giá Bán Gian Thương Mại nhưng không tính trên chi phí đất được trừ xác định theo quy định của pháp luật (“**Thuế GTGT Tương Ứng**”). Khoản Thuế GTGT Tương Ứng phải nộp có thể được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành tại từng thời điểm và căn cứ vào hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định chi phí đất và/hoặc tiền sử dụng đất cho Dự Án – Giai Đoạn 1C và việc Bên Mua sẽ nộp khoản Thuế GTGT Tương Ứng theo từng đợt thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp có bất kỳ sự điều chỉnh nào dẫn đến phát sinh chênh lệch giữa tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này so với khoản Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ điều chỉnh khoản Thuế GTGT Tương Ứng của các đợt thanh toán tiếp theo ngay sau thời điểm khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định để đảm bảo rằng tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng (theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 9 của Hợp Đồng) để

ghi nhận Thuế GTGT điều chỉnh và việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn Thuế GTGT cho Bên Mua phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về hóa đơn.

6. Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí, hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được yêu cầu của Bên Bán về việc hoàn trả các khoản tiền đó. Trường hợp quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm hoặc không hoàn trả đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền này, thì ngoài nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN GIAN THƯƠNG MẠI

1. Điều kiện giao nhận Gian Thương Mại:

Bên Bán chỉ bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua khi:

- a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, Gian Thương Mại theo đúng thiết kế, tiến độ Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được duyệt và được nghiệm thu theo quy định pháp luật liên quan; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này, và đã hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này. Trường hợp bàn giao Gian Thương Mại với tình trạng thô thì Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Gian Thương Mại; và
 - b) Bên Mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với Giá Bán Gian Thương Mại đến thời điểm bàn giao Gian Thương Mại theo phương thức và tiến độ thanh toán quy định tại khoản 3 Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và các khoản thanh toán đến hạn và phải trả khác, cũng như các khoản tiền lãi, khoản tiền phạt, và các khoản bồi thường theo quy định tại Hợp Đồng này.
2. Bên Bán bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua vào ngày ... tháng... năm... (**“Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao”**).

Việc bàn giao Gian Thương Mại có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao nêu trên nhưng không được chậm quá Ngày Bàn Giao Chậm Nhất. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Gian Thương Mại.

Trước ngày bàn giao Gian Thương Mại tối thiểu 14 (mười bốn) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua nêu rõ về ngày bàn giao Gian Thương Mại, địa điểm và thủ tục bàn giao Gian Thương Mại.

3. Gian Thương Mại được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Gian Thương Mại theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Gian Thương Mại so với thỏa thuận trong Hợp Đồng

này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày từ ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Gian Thương Mại hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại 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 Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua được xem như đã ký Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại và đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Gian Thương Mại theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Gian Thương Mại theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Gian Thương Mại; việc từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Gian Thương Mại tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết bị, vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này và không ảnh hưởng tới việc sử dụng bình thường của Bên Mua tại Gian Thương Mại sẽ không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại theo quy định của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Gian Thương Mại và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Gian Thương Mại, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Gian Thương Mại.
6. Để làm rõ, trước ngày bàn giao Gian Thương Mại Bên Mua không có quyền ra vào hoặc sử dụng Gian Thương Mại nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản. Việc ra vào hoặc sử dụng Gian Thương Mại của Bên Mua sau ngày bàn giao Gian Thương Mại thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Mặc dù Bên Bán đã bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán) và nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ bị xem là vi phạm Hợp Đồng này và Các Bên sẽ giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
7. Gian Thương Mại được bàn giao trong tình trạng thô: Bên Mua có trách nhiệm, bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại. Khi thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại, Bên Mua phải:
 - a) tuân thủ các quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại tương tự như công việc hoàn thiện căn hộ như được quy định tại Điều 12 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Phụ Lục 13 của Hợp Đồng này; và
 - b) trong trường hợp Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại chưa được hoàn thành vào ngày đến hạn của Thời Hạn Hoàn Thiện Gian Thương Mại, Bên Mua vẫn có trách nhiệm tiếp tục tuân thủ các quy định liên quan đến việc sửa chữa hư hỏng, thay thế, hoặc lắp đặt tại Gian Thương Mại và các Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có) theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc các quy định khác có liên quan được ban hành và công bố bởi Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (trước thời điểm Bên Mua thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại) để thực hiện, tiếp tục Công Việc Hoàn Thiện Gian Thương Mại.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

1. Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Gian Thương Mại theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm Bảo Hành.
3. Nội dung Bảo Hành Gian Thương Mại bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Gian Thương Mại (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Gian Thương Mại 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 Chung Cư. Đối với các thiết bị khác gắn với Gian Thương Mại thì Bên Bán thực hiện Bảo Hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Gian Thương Mại bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc Bảo Hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Gian Thương Mại có các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Gian Thương Mại. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc Bảo Hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra phù hợp quy định tại khoản 9 Điều này.
5. Gian Thương Mại 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 được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Gian Thương Mại 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 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 Khắcáng;
 - 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 Gian Thương Mại do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
 - e) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và thời hạn quy định tại khoản 8 Điều này.
7. Sau thời hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Gian Thương Mại thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện Gian Thương Mại có các hư hỏng thuộc diện Bảo Hành. Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Gian Thương Mại có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Gian Thương Mại không thông báo trong thời hạn nêu trên dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác hoặc không thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó, không tuân thủ điều kiện Bảo Hành Gian Thương Mại hoặc tạo ra nguy cơ mất an toàn ảnh hưởng đến sức khỏe và tính mạng của những người xung quanh thì Bên Mua phải có trách nhiệm và phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh (nếu có) tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Gian Thương Mại.
9. Để làm rõ, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thông báo và trao đổi với Bên Mua về kế hoạch, giải pháp xử lý các hư hỏng, khiếm khuyết thuộc nghĩa vụ Bảo Hành và Bên Bán sẽ thực hiện kế hoạch, giải pháp xử lý đã được Các Bên đã thống nhất. Trường hợp việc Bảo Hành bị chậm trễ do nguyên nhân khách quan, bất khả kháng, hoặc do Bên Mua không phối hợp, thời gian Bảo Hành sẽ được gia hạn tương ứng và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với thiệt hại phát sinh từ sự chậm trễ này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến nguyên nhân hoặc trách nhiệm Bảo Hành, Các Bên sẽ mời một tổ chức giám định độc lập do Các Bên cùng thống nhất để tiến hành giám định. Chi phí giám định sẽ do bên có lỗi chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Bán chỉ chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Mua nếu có lỗi được xác định bằng văn bản của cơ quan/tổ chức giám định độc lập hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thể chấp Gian Thương Mại 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. Bên Mua lại Gian Thương Mại được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
3. Trong trường hợp Gian Thương Mại có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm) được cấp dưới tên Bên Bán trước khi: (i) Các Bên ký Hợp Đồng này hoặc (ii) Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua theo quy định pháp luật, Bên Bán sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để đăng ký biến động về việc thay đổi thông tin người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm) đó liên quan đến Gian Thương Mại từ Bên Bán sang Bên Mua.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG GIAN THƯƠNG MẠI TRONG NHÀ CHUNG CƯ

Các Bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ trong Tòa Nhà:

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Gian Thương Mại theo thỏa thuận của Hợp Đồng này cùng tất cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Gian Thương

Mại như quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (các) căn hộ không được bán hoặc chưa được bán và các diện tích thuộc Khu Thương Mại Dịch Vụ (trừ Gian Thương Mại này và những gian thương mại Bên Bán đã bán cho bên mua khác) theo thiết kế được phê duyệt.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm: được quy định tại Phần B, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư: Không.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà được ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành là: 22.000 đồng/m²/tháng và theo quy định của Phụ Lục 4 và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Kinh Phí Quản Lý Vận Hành có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý Vận Hành của 03 (ba) tháng đầu kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại được ghi trên Thông Báo Bàn Giao cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được Bên Bán chỉ định), thời điểm đóng: vào ngày bàn giao Gian Thương Mại được ghi trên Thông Báo Bàn Giao. Sau đó, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được đóng theo tháng và vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.

Các Bên thỏa thuận đính kèm theo Hợp Đồng này Danh mục Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư, trong đó có dịch vụ tối thiểu và các dịch vụ giá trị gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường... được nêu tại Phụ Lục 12 của Hợp Đồng.

- b) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức kinh phí 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. Bên Mua đồng ý và thừa nhận rằng khách hàng sử dụng dịch vụ tại Gian Thương Mại không có quyền sử dụng đối với tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này. Bên Mua có trách nhiệm đảm bảo khách hàng sử dụng dịch vụ tại Gian Thương Mại tuân thủ quy định nêu trên và không có bất kỳ hành vi nào xâm phạm, cản trở quyền sử dụng hợp pháp của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư khác đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
 7. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng Tòa Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp và phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau bao gồm khu căn hộ và Khu Thương Mại Dịch Vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả Tòa Nhà. Trong trường hợp theo yêu cầu của pháp luật, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quyết định của ban quản trị Nhà Chung Cư, các phần sở hữu chung của từng khu chức năng (bao gồm phần sở hữu chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ) phải được vận hành độc lập, Bên Mua đồng ý ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán đại diện Bên Mua trong việc (i)

quản lý, vận hành phần sở hữu chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ bao gồm nhưng không giới hạn việc ký kết các hợp đồng về quản lý, vận hành với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, và (ii) quản lý và giám sát phần Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ đóng góp đối với phần sở hữu chung của Khu Thương Mại Dịch Vụ.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Gian Thương Mại, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành và/hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác như sau:

- a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Gian Thương Mại hoặc Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác quá thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đó và một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền quá hạn thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được xác định dựa trên lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) cho mỗi ngày quá hạn thanh toán và được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó; và
- b) Trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt thanh toán hoặc của khoản tiền phải thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày và Bên Bán đã gửi đến Bên Mua 03 (ba) thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền quá hạn (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có) nhưng Bên Mua vẫn chậm trễ thực hiện việc thanh toán số tiền đó và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) khi Bên Bán đã gửi cho Bên Mua thông báo lần thứ 03 (ba), thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Gian Thương Mại cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được quy định chi tiết tại điểm a khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua:

- a) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Gian Thương Mại theo tiến độ thanh toán thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này (nếu có), mà [đến Ngày Bàn Giao Chậm Nhất], Bên Bán vẫn chưa bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi chậm bàn giao với lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên số tiền của Giá Bán Gian Thương Mại mà Bên Bán đã thực nhận hợp lệ từ Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng được tính từ (và bao gồm) ngày [liền kề sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất] cho đến ngày Gian Thương Mại được bàn giao cho Bên Mua; và
- b) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Gian Thương Mại theo tiến độ thanh toán thỏa thuận trong Hợp Đồng này và đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này (nếu có), nhưng quá [90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất] mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua thì trong vòng 14 (mười bốn) ngày trước khi kết thúc thời hạn này Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Gian Thương Mại và đề xuất

ngày bàn giao Gian Thương Mại mới để Bên Mua xem xét và Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng theo điểm c khoản 1 Điều 15 **Error! Reference source not found.** của Hợp Đồng này. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định này, Bên Bán phải hoàn trả và thanh toán cho Bên Mua số tiền theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Gian Thương Mại đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì, không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Gian Thương Mại nhưng không quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao. Vào thời điểm kết thúc thời hạn đã nêu, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao và/hoặc (ii) không trả lời Bên Bán về việc có nhận bàn giao Gian Thương Mại hay không thì Bên Mua bị coi là vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo điểm đ khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng và Bên Mua sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 15 **Error! Reference source not found.** của Hợp Đồng.
4. Khi Bên Bán bàn giao Gian Thương Mại mà Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế nhỏ hơn/ lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại, khi đó, việc xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Gian Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Gian Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt và đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Gian Thương Mại;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Gian Thương Mại, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Gian Thương Mại theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Gian Thương Mại này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; và
 - đ) Bên Mua thừa nhận rằng bất kể nghĩa vụ của Bên Bán trong việc làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này, thời gian và kết quả việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ phụ thuộc vào quy định

của pháp luật và/hoặc ý kiến, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ 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 trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện 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. Để làm rõ, Các Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo khoản 3 Điều này phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được; (ii) làm gián đoạn, cản trở việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và (iii) Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - 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. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Hai Bên;

- b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Gian Thương Mại theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Gian Thương Mại theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Gian Thương Mại theo thỏa thuận tại khoản 4 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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
 - đ) Bên Mua chậm nhận bàn giao Gian Thương Mại theo quy định tại khoản 3 Điều 12;
 - e) Các trường hợp quy định tại mục (m.1) điểm m khoản 2 Điều 6 và mục (n.1) điểm n khoản 2 Điều 6.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trong trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 hoặc điểm đ khoản 1 Điều 15 bằng việc gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng đến Bên Mua, Bên Mua sẽ phải:
 - (a.1) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Bán; và
 - (a.2) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Gian Thương Mại cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Gian Thương Mại mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào sau khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có.
 - b) Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 15, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ (i) hoàn trả cho Bên Mua số tiền của Giá Bán Gian Thương Mại mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua sau khi trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, và (ii) thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định của Hợp đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên Mua, và (iii) thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Gian Thương Mại.
 - c) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15, thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền Giá Bán Gian Thương Mại mà Bên Bán đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này (không tính lãi) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
 - d) Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15, khi đó:
 - (d.1) trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo mục (m.1) điểm m khoản 2 Điều 6, trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng,

Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua hoặc bên thứ ba chuyển tiền (tùy trường hợp) (mà không tính lãi) các khoản tiền đã được Bên Mua hoặc bên thứ ba chuyển cho Bên Bán và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có); hoặc

(d.2) trong trường hợp Các Bên chấm dứt Hợp Đồng theo mục (n.1) điểm n khoản 2 Điều 6, Bên Mua sẽ phải:

- (i) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng; và
- (ii) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Gian Thương Mại cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Gian Thương Mại mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu trên, nếu có, và có quyền định đoạt và bán Gian Thương Mại cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

3. Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước 15 (mười lăm) ngày tính đến ngày dự định chấm dứt.
4. Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục chấm dứt Hợp Đồng theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia:

Bên Bán:

Địa chỉ: [.]

Điện thoại: [.]

Email: [.]

Bên Mua:

Địa chỉ: [.]

Điện thoại: [.]

Email (chỉ điền trong trường hợp Bên Mua đồng ý): [.]

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư gửi bằng thư giao trực tiếp, bưu điện hoặc thư điện tử hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này theo thông tin được quy định tại khoản 1 Điều này.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:
 - a) Đối với Bên Bán: Ông/Bà [.]
 - b) Đối với Bên Mua: Ông/Bà [.]
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi

là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; và
- c) Vào thời điểm thư điện tử (email) xác nhận “đã gửi/sent” mà không có phản hồi “thư chưa gửi/un-delivery message” nếu được gửi bằng thư điện tử (email).

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức thông báo và 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.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn 01 (một) người, thì (i) tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người của Bên Mua, và (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người của Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc của mỗi người của Bên Mua đối với Bên Bán. Để thuận tiện, (i) mỗi một và tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho người có tên ở vị trí đầu tiên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của mình để liên lạc (“**Người Đại Diện**”). Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người của Bên Mua thì Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, trừ trường hợp Bên Mua thể chấp Hợp Đồng này và/hoặc Gian Thương Mại tại ngân hàng, hoặc có ủy quyền hợp pháp của Bên Mua hoặc các hướng dẫn khác được quyết định bởi cơ quan có thẩm quyền, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này và những người là vợ chồng được công nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì mục đích này, tất cả (các) Bên Mua phải cùng có mặt tại địa điểm và thời điểm theo yêu cầu của Bên Bán để nhận Giấy Chứng Nhận. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm xác định quyền riêng lẻ của mỗi người của Bên Mua và/hoặc tất cả những người của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận.
2. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.
3. Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với các điều khoản của Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục, cho dù là toàn bộ hay một phần nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.
4. Các Bên đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Gian Thương Mại từ Bên Bán sang cho Bên Mua là thời điểm (i) Bên Mua đã thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Gian Thương Mại, Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có), Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này, và

(ii) việc bàn giao chính thức Gian Thương Mại đã được hoàn thành theo quy định của Hợp Đồng này.

5. Các Bên đồng ý rằng với điều kiện Bên Bán đã gửi thư từ trao đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại khoản 4 Điều 16, nếu bất kỳ Người Sử Dụng Gian Thương Mại tại địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua theo quy định tại khoản 1 Điều 16 (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận thư từ trao đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như Bên Mua đã nhận được thư từ trao đổi đó.
6. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng và Dự Án – Giai Đoạn 1C, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở tên thương mại, nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký.
2. Hợp Đồng này có ... điều, với... trang, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian Thương Mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Gian Thương Mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Gian Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Gian Thương Mại, 01 Quy Định Hoàn Thiện Gian Thương Mại, Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ.

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

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)

Họ Tên: [.]

Họ Tên: [.]

Chức Vụ: [.]

PHỤ LỤC 1
ĐẶC ĐIỂM GIAN THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm....)

Trong Phụ Lục này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

1	Mã Sản Phẩm	[.]
2	Loại Sản Phẩm	Gian Thương Mại [.] Bên Mua đã hiểu rõ phạm vi sử dụng được phép của Gian Thương Mại theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và cam kết sử dụng Gian Thương Mại theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.
3	Địa Chỉ Gian Thương Mại	Gian Thương Mại số [.] tại tầng (tầng có Gian Thương Mại): [.] tháp [.] , thuộc Nhà Chung Cư. Địa Chỉ Gian Thương Mại sẽ được xác định theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc cấp mã số căn hộ theo quy định của pháp luật, nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí Gian Thương Mại trên thực tế.
4	Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian Thương Mại <i>(diện tích tim tường)</i>	[.] m ²
5	Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại <i>(diện tích thông thủy)</i>	[.] m ²
6	Năm hoàn thành việc xây dựng	dự kiến 2025

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN GIAN THƯƠNG MẠI, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm...)

Trong Phụ Lục này, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

1. Giá Bán Gian Thương Mại

- 1.1 Giá Bán Gian Thương Mại được tính theo công thức nêu tại điểm a khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng và đã được xác định căn cứ vào đặc điểm, vị trí, và diện tích của Gian Thương Mại, bao gồm cả Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian Thương Mại, Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại phù hợp với quy định của pháp luật.
- 1.2 Đơn Giá (như được xác định tại điểm a khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng) sẽ là đơn giá được sử dụng trong trường hợp điều chỉnh Giá Bán và/hoặc Giá Bán Gian Thương Mại, bao gồm cả trường hợp Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại chênh lệch vượt quá biên độ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng.
- 1.3 Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế chênh lệch tăng vượt quá biên độ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng, Các Bên sẽ ký kết Phụ Lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Gian Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao và 5% giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào Đợt Thanh Toán Cuối Cùng.

2. Phương Thức và Tiến Độ Thanh Toán của Giá Bán (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)⁵:

Đợt	Thời Hạn Thanh Toán	Giá Trị Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ 1	[.]	[.] VNĐ (Bằng chữ: [.]) bao gồm (i) [.] % Giá Bán là [.] VNĐ và (ii) Thuế GTGT tương ứng là [.] VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	[.]	[.] VNĐ (Bằng chữ: [.]) bao gồm (i) [.] % Giá Bán là [.] VNĐ và (ii) Thuế GTGT tương ứng là [.] VNĐ;	

⁵ Với Gian Thương Mại hình thành trong tương lai: Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của Các Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% Giá Bán bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có); những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng, khi chưa bàn giao Gian Thương Mại cho Bên Mua thì thu không quá 50% Giá Bán; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của Gian Thương Mại thì thu không quá 95% Giá Bán (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng).

Đợt thanh toán thứ [.]	Theo Thông Báo Bàn Giao	[.] VNĐ (Bằng chữ: [.]) bao gồm (i) [.] % Giá Bán là [.] VNĐ và (ii) Thuế GTGT tương ứng là [.] VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.] (“Đợt Thanh Toán Cuối Cùng”)	Trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng	[.] VNĐ (Bằng chữ: [.]) bao gồm (i) [.] % Giá Bán là [.] VNĐ và (ii) Thuế GTGT tương ứng là [.] VNĐ.	

PHỤ LỤC 3
SƠ ĐỒ ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN – GIAI ĐOẠN 1C

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm...)

PHỤ LỤC 4
ĐẶC ĐIỂM CỦA DỰ ÁN – GIAI ĐOẠN 1C

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng... năm...)

PHẦN A. MÔ TẢ KHU VỰC VÀ ĐẤT DỰ ÁN – GIAI ĐOẠN 1C

Trong Phụ Lục này, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

Tiêu chí	Mô tả
1. Địa chỉ Khu Đất Dự Án – Giai Đoạn 1C	[.]
2. Các thửa đất và Tờ bản đồ	Thuộc các thửa đất số [.]; tờ bản đồ số [.], ngày [...] cấp bởi [...]
3. Diện tích Khu Đất Dự Án – Giai Đoạn 1C	Khu Đất Dự Án – Giai Đoạn 1C có diện tích khoảng [...] mét vuông (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
4. Diện tích Nhà Chung Cư	Diện tích đất được sử dụng cho Nhà Chung Cư là [...] mét vuông (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
5. Diện tích đất sử dụng chung	[...] mét vuông (phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước)

PHẦN B. DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

B.1 Các phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài các khu vực và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao từng khối nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, lối thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống cung cấp gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, 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;
- (c) 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 Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được phê duyệt; và

- (e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

B.2 Các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư tại Mục B.1 bao gồm⁶:

STT	Mô tả hạng mục	Thuộc Sở Hữu Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	Thuộc Sở Hữu Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ Và Các Chủ Sở Hữu Khác
1	[.]	[.]	[.]

B.3 Thỏa thuận khác

Các Bên thống nhất:

- 1.1. Trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì và Kinh Phí Quản Lý Vận Hành đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được quy định cụ thể như sau:

1.1.1 Kinh Phí Bảo Trì:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Mua, Bên Bán và/ hoặc Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3, điểm 1 khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng. Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Bên Bán tạm thời quản lý và giám sát cho đến khi chuyển giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng. Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không còn đủ để thực hiện Bảo Trì Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Mua, Bên Bán và/ hoặc Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng riêng của mình khi thực hiện Bảo Trì Nhà Chung Cư theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần Bảo Trì Nhà Chung Cư đột xuất. Theo đó, mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

1.1.2 Kinh Phí Quản Lý Vận Hành:

Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Quản Lý Vận Hành là **22.000 đồng/m²/tháng** tính trên Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế.

Trường hợp đã tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư thì Kinh Phí Quản Lý Vận Hành do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Hội Nghị Nhà Chung Cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

Để làm rõ, trước khi Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được bàn giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Phụ Lục 4 này và quy định pháp luật, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật liên quan. Cho

⁶ Bổ sung thông tin cụ thể khi ký Hợp Đồng trên cơ sở hồ sơ pháp lý của Dự Án – Giai Đoạn 1C được duyệt và quy định của pháp luật.

mục đích này, Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Bên Bán chỉ định) được quyền thu, quản lý và sử dụng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng cho đến khi Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được bàn giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) theo quy định của Phụ Lục 4 này và quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 5
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng... năm...)

PHỤ LỤC 6

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ GIAN THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm...)

PHỤ LỤC 7
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG GIAN THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng... năm...)

PHỤ LỤC 8
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CỦA GIAN THƯƠNG MẠI⁷

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm...)

STT	Hạng mục	Vật liệu cung cấp
1	Sàn	
2	Tường	
3	Trần	
4	Cửa	
5	Cửa sổ	

⁷ Nội dung cụ thể được điền khi ký kết Hợp Đồng dựa trên thiết kế được phê duyệt và thỏa thuận của Các Bên. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Gian Thương Mại thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

6	Thiết bị vệ sinh và phụ kiện	
7	Thiết bị cơ điện	
8	Thiết bị khác	

PHỤ LỤC 9
PHẦN A - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP PHÁT SINH PHẦN DIỆN TÍCH
CHÊNH LỆCH ĐIỀU CHỈNH

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ...tháng...năm...)

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

PHỤ LỤC [.] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY
DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Về: Gian Thương Mại có Mã Sản phẩm số _____ (“Gian Thương Mại”)

Phụ Lục số [.] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng này (“**Phụ Lục [.]**”) được xác lập và ký kết ngày [.] tháng [.] năm [.] (“**Ngày Ký**”) bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Tên tổ chức : **CÔNG TY TNHH RIVIERA POINT**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : 0305543586 cấp lần đầu bởi Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư
Doanh Nghiệp số Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 15/02/2008 và được sửa
đổi tại từng thời điểm.

Người đại diện theo pháp luật : [.] Chức vụ: [.]
*(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo
giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [.] (nếu có). Thẻ căn
cước công dân (hộ chiếu) số: [.] cấp ngày: [.]/[.]/[.], tại
[.])*

Địa chỉ : 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại liên hệ : [.] Fax: [.]

Mã số thuế : [.]

Số tài khoản : [.] Tại Ngân hàng [.]

Và

BÊN B: BÊN MUA (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Tên tổ chức, cá nhân⁸ : [.]

⁸ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư, không cần có các nội dung về

Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu⁹ số : [...] cấp ngày: [...] tại [...]

Nơi đăng ký cư trú : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax (nếu có): [...]

Số tài khoản (nếu có) : [...] Tại Ngân hàng [...]

Mã số thuế (nếu có) : [...]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

XÉT RẰNG:

- a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số ngày..... (“**HĐMB**”);
- b) Các Bên xác định có phát sinh Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh theo thực tế đo đạc Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại tại thời điểm bàn giao Gian Thương Mại (*nếu được ghi nhận tại Thông Báo Bàn Giao Bên Bán đã gửi cho Bên Mua*); và
- c) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận: (i) Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế, Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh, việc điều chỉnh Giá Bán Gian Thương Mại theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của HĐMB, [và (ii) Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại điểm 5 Điều 7 của HĐMB]¹⁰,

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [...] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao gồm tại phần Xét Rằng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế

Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế là [...] m² và Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh là [...] m².

Điều 3. Điều chỉnh Giá Bán Gian Thương Mại và thanh toán Giá Bán Gian Thương Mại điều chỉnh

Trên cơ sở của Điều 2 Phụ Lục này, Các Bên đồng ý rằng:

- 3.1. Điểm (a) khoản 1 Điều 3 của HĐMB sẽ được thay thế toàn bộ bằng nội dung như sau:

“1. Giá Bán Gian Thương Mại

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

⁹ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

¹⁰ Ghi câu này trong trường hợp phát sinh Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 7.5 HĐMB.

a) *Giá Bán Gian Thương Mại là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).*

Giá Bán Gian Thương Mại được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (nhân) x Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại; cụ thể là: VNĐ/1 m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (“Đơn Giá”) (nhân) x m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại.

Giá Bán Gian Thương Mại đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì trong đó:

(a.1) *Giá Bán (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của khu đất Dự Án – Giai Đoạn 1C): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____);*

(a.2) *Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____); và*

(a.3) *Kinh Phí Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Gian Thương Mại) (được tính trước thuế): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).”*

3.2. Đối với việc thanh toán số tiền chênh lệch giữa Giá Bán Gian Thương Mại và Giá Bán Gian Thương Mại điều chỉnh, Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 1.3 Phụ Lục 2.

Điều 4. Điều khoản chung

4.1 Phụ Lục [...] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [...] này thì Phụ Lục [...] này sẽ được ưu tiên áp dụng.

4.2 Phụ Lục [...] này được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Bên Bán sẽ giữ 03 (ba) bản gốc.

BÊN MUA

BÊN BÁN

(Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)

Họ và Tên: [...]

Họ và Tên: [...]

Chức vụ: [...]

PHẦN B - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP ĐIỀU CHỈNH THUẾ GTGT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**PHỤ LỤC [.] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY
DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Về: Gian Thương Mại có Mã Sản phẩm số _____ (“Gian Thương Mại”)

Phụ Lục số [.] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng này (“**Phụ Lục [.]**”) được xác lập và ký kết ngày [.] tháng [.] năm [.] (“**Ngày Ký**”) bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH RIVIERA POINT

Tên tổ chức : **CÔNG TY TNHH RIVIERA POINT**

Người đại diện theo pháp luật : [.] Chức vụ: [.]

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [.] (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: [.] cấp ngày: [.]/[.]/[.], tại [.]

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : 0305543586 cấp lần đầu bởi Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư
Doanh Nghiệp số Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 15/02/2008 và được sửa
đổi tại từng thời điểm.

Địa chỉ : 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại liên hệ : [.] Fax: [.]

Số tài khoản : [.] Tại Ngân hàng [.]

Mã số thuế : [.]

Và

BÊN B: BÊN MUA (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Tên tổ chức, cá nhân¹¹ : [.]

¹¹ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Gian Thương Mại, không cần có các nội dung về

Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu¹² : [...] cấp ngày: [...] tại [...] số

Nơi đăng ký cư trú : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax (nếu có): [...]

Số tài khoản (nếu có) : [...] Tại Ngân hàng [...]

Mã số thuế (nếu có) : [...]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

XÉT RẰNG:

- a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số [...] ngày [...] ¹³(“**HĐMB**”);
- b) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 7 của HĐMB;

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [...] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao gồm tại phần Xét Ràng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Điều chỉnh Thuế GTGT

Trên cơ sở của khoản 5 Điều 7 của HĐMB, Các Bên đồng ý rằng:

- 2.1. Điểm a khoản 1 Điều 3 của HĐMB sẽ được thay thế toàn bộ bằng nội dung như sau:

“3.1. *Giá Bán Gian Thương Mại*

- a) *Giá Bán Gian Thương Mại là _____ đồng (Bằng chữ: _____).*

*Giá Bán Gian Thương Mại được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (nhân) x Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại; cụ thể là: m² (x) ...VNĐ/m² Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (“**Đơn Giá**”) =đồng. (Bằng chữ:).*

Giá Bán Gian Thương Mại quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì trong đó:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

¹² Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

¹³ Trường hợp Các Bên ký kết Phụ Lục điều chỉnh Hợp Đồng trong trường hợp có Phần Diện Tích Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng ngày [...]

- (a.1) *Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của Khu Đất Dự Án – Giai Đoạn 1C): _____ đồng (Bằng chữ: _____);*
- (a.2) *Thuế GTGT là _____ đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) (Bằng chữ: _____); và*
- (a.3) *Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: _____ đồng (Bằng chữ: _____).”*

2.2. Việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh được thực hiện như sau:¹⁴

Điều 3. Điều khoản chung

- 3.1. Phụ Lục [...] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [...] này thì Phụ Lục [...] này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 3.2. Phụ Lục [...] này được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Bên Bán sẽ giữ 03 (ba) bản gốc.

BÊN MUA

BÊN BÁN

(Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)

Họ và Tên: [...]

Họ và Tên: [...]

Chức vụ: [...]

¹⁴ Điều theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm phát sinh yêu cầu điều chỉnh thuế GTGT, phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

PHỤ LỤC 10
(MẪU) BIÊN BẢN BÀN GIAO GIAN THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ... tháng...năm...)

DỰ ÁN – GIAI ĐOẠN 1C: [.]

Số Gian Thương Mại/ Tầng/ Tháp theo Hợp Đồng: [.]
Số Gian Thương Mại/ Tầng/ Tháp tại ngày bàn giao Gian Thương Mại: [.] (“Gian Thương Mại”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO GIAN THƯƠNG MẠI NÀY (sau đây sẽ được gọi là “**Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại**”) được ký kết vào ngày _____ bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN GIAN THƯƠNG MẠI (Sau đây gọi tắt là **Bên Bán**):

Tên tổ chức : **CÔNG TY TNHH RIVIERA POINT**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : 0305543586 cấp lần đầu bởi Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 15/02/2008 và được sửa đổi tùy từng thời điểm

Người đại diện theo pháp luật : [.] Chức vụ: [.]

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [.] (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: [.] cấp ngày: [.]/[.]/[.], tại [.]

Địa chỉ : 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại liên hệ : [.] Fax: [.]

Số tài khoản : [.] Tại Ngân hàng [.]

Mã số thuế : [.]

Và

BÊN B: BÊN MUA GIAN THƯƠNG MẠI (Sau đây gọi tắt là **Bên Mua**):

Tên tổ chức, cá nhân¹⁵ : [.]

¹⁵ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Gian Thương Mại, không cần có các nội dung về

Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu¹⁶ số : [...] cấp ngày: [...] tại [...]

Nơi đăng ký cư trú : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax (nếu có): [...]

Số tài khoản (nếu có) : [...] Tại Ngân hàng [...]

Mã số thuế (nếu có) : [...]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số: [...] đề ngày [...] (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Gian Thương Mại cho mục đích bàn giao, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý như sau:

1. Trong Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại này, trừ khi được định nghĩa khác, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng;
2. Gian Thương Mại như quy định tại Hợp Đồng đã đáp ứng các điều kiện bàn giao như được quy định trong Hợp Đồng và được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng (ngoại trừ các điểm được liệt kê tại phần ý kiến khác của Bên Mua dưới đây (nếu có)) và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Gian Thương Mại từ Bên Bán kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại này;
3. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Gian Thương Mại và thừa nhận rằng Gian Thương Mại đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua (ngoại trừ các điểm được liệt kê tại phần ý kiến khác của Bên Mua dưới đây (nếu có));
4. Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian Thương Mại (diện tích tim tường) là: [...] m²;
5. Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại (diện tích thông thủy) là: [...] m²;
6. Diện Tích Sử Dụng Gian Thương Mại Thực Tế (diện tích thông thủy) là: [...] m²;
7. Việc bàn giao đối với Gian Thương Mại được hoàn thành vào ngày [...];
8. Bên Mua thừa nhận và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hoặc sửa đổi nào đối với Gian Thương Mại kể từ ngày nhận bàn giao Gian Thương Mại phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng; và
9. Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

Biên Bản Bàn Giao Gian Thương Mại này sẽ được lập thành 05 (năm) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc và Bên Bán sẽ giữ các bản gốc còn lại.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

¹⁶ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Ý kiến khác của Bên Mua tại thời điểm bàn giao Gian Thương Mại (nếu có):

.....

.....

.....

BÊN MUA

BÊN BÁN

*(Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng
dấu của tổ chức)*

Họ và Tên: [.]

Họ và Tên: [.]

Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 11

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ...tháng ...năm... (“**Hợp Đồng**”))

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư có tên thương mại là tọa lạc tại và được áp dụng đối với Cư Dân, Chủ Đầu Tư, hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

- 1.1 “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.2 “**Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ**” có nghĩa là phiếu được phát hành bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư ghi nhận lại kết quả kiểm tra và xác minh về việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.
- 1.3 “**Cư Dân**” bao gồm các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư.

Điều 2. Quy định đối với Cư Dân và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 2.1 Cư Dân phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý và sử dụng tòa nhà chung cư được ban hành bởi Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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.
- 2.3 Cư Dân tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; và đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường theo quy định của pháp luật.
- 2.4 Cư Dân phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 3. Các hành vi không được thực hiện trong việc quản lý vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư, bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư

- 3.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư được quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà Ở, cụ thể:
 - a) Không đóng Kinh Phí Bảo Trì; quản lý, sử dụng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
 - b) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc Quy chế quản lý và sử dụng nhà

chung cư của Bộ Xây dựng; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;

- c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, và các thiết bị của Nhà Chung Cư; sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- e) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- f) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

3.2 Các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư:

- a) Cư Dân có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh Căn Hộ, Khu Thương Mại Dịch Vụ và các phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng của Cư Dân không làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và môi trường sống, sinh hoạt của Cư Dân khác, đổ rác thải đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư;
- b) Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;
- c) Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ, Khu Thương Mại Dịch Vụ và các phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng của Cư Dân;
- d) Không 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, Khu Thương Mại Dịch Vụ và các phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng của Cư Dân;
- e) Giữ gìn an ninh trật tự, không nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh/video gây ồn ào vượt quá ngưỡng quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- f) Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư;
- g) Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ, Khu Thương Mại Dịch Vụ, các phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng của Cư Dân và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư;
- h) Các quy định khác về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

Cư Dân 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 các dịch 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 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 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 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 4.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 4.7 Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tại từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay thế hoặc lắp đặt thêm Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác, Khu Thương Mại Dịch Vụ thuộc sở hữu riêng

- 5.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác, hoặc Khu Thương Mại Dịch Vụ thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Cư Dân được quyền sửa chữa hoặc thay thế nhưng không được làm hư hỏng đến các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc ảnh hưởng đến các Cư Dân 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 Không được thực hiện các sửa chữa đối với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác (nếu có), hoặc Khu Thương Mại Dịch Vụ làm thay đổi thiết kế ban đầu hoặc ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà Chung Cư hoặc các Cư Dân khác.

Nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ mong muốn cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi liên quan đến kết cấu/ kiến trúc của Căn Hộ, việc cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó phải được chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc của ban quản trị Nhà Chung Cư (tùy từng thời điểm). Nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên quan không tuân thủ theo quy định này, Chủ Đầu Tư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (tùy từng thời điểm) có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên quan dừng việc cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó, đồng thời có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên quan bồi thường cho Chủ Đầu Tư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (tùy từng thời điểm) toàn bộ chi phí, phí tổn đối với các thiệt hại, hư hỏng, tổn thất xảy ra (nếu có), và Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư liên quan có trách nhiệm khắc phục hư hỏng, khôi phục nguyên trạng đối với công trình/ diện tích liên quan.

- 5.4 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác, hoặc Khu Thương Mại Dịch Vụ 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 các Cư Dân khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung

Cư để kịp thời sửa chữa hoặc thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

- 5.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 8 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ.
- 5.6 Các quy định khác được ban hành bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư tại từng thời điểm.

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 Cư Dân phải thông báo ngay cho ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 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. Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân

7.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

- a) Có các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều 10, Điều 11 Luật Nhà Ở;
- b) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý sử dụng nhà chung cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- d) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, ban quản trị Nhà Chung Cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư (kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành và Kinh Phí Bảo Trì và Các Khoản Thanh Toán Khác và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật, hoặc hợp đồng với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán/ ban quản trị Nhà Chung Cư đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

- g) Chấp hành quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- h) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
- i) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- j) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
- k) Công nhận quyền sử dụng riêng đối với diện tích sân vườn của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có diện tích sân vườn;
- l) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

7.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

- a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu, quy định của Luật Nhà Ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- b) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu này; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, e, f, g, h, j và k Điều 7.1 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

- 8.1 Các thành viên của ban quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Cư Dân và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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.
- 8.2 Các thành viên của ban quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Cư Dân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 9. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 9.1 Chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà Ở. Giới thiệu một Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
- a) Chủ Đầu Tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư; hoặc
 - b) Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện quản lý và vận hành Nhà Chung Cư nhưng không tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- 9.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà Ở và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và pháp luật hiện hành;
- 9.3 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia ban quản trị Nhà Chung Cư trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia ban quản trị Nhà Chung Cư, và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ, hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- 9.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định pháp luật hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng;
- 9.5 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của Cư Dân do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án – Giai Đoạn 1C đã được phê duyệt;
- 9.6 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc Bảo Trì Nhà Chung Cư hoặc không Bảo Trì Nhà Chung Cư gây ra thiệt hại cho các Cư Dân khác;
- 9.7 Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Đầu Tư hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư;
- 9.8 Phối hợp với ban quản trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 9.9 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm theo quy định pháp luật trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- 9.10 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 9.11 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Cư Dân;
- 9.12 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 10. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 10.1 Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Trừ trường hợp Chủ Đầu Tư thực hiện việc quản lý và vận

hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9.1 của Bản Nội Quy, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

Trong thời gian ban quản trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập và công nhận một cách hợp pháp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Đầu Tư lựa chọn và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải đáp ứng điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 150 của Luật Nhà Ở và quy định pháp luật liên quan.

10.3 Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:

- a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập) hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (sau khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập); thực hiện Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo hợp đồng bảo trì (nếu có năng lực Bảo Trì); trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
- b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
- c) 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 khi sử dụng Nhà Chung Cư cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- d) Thu kinh phí quản lý vận hành theo thỏa thuận; chi trả thù lao cho các thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- e) Định kỳ hàng năm tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của Cư Dân về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- f) Phối hợp với ban quản trị Nhà Chung Cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- h) Phải bàn giao lại hồ sơ Nhà Chung Cư cho ban quản trị Nhà Chung Cư; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho đơn vị quản lý vận hành mới;
- i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng; trường hợp ban quản trị Nhà Chung Cư không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội Nghị Nhà Chung Cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng;

- j) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Cư Dân và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;
- l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Ban quản trị Nhà Chung Cư và Hội Nghị Nhà Chung Cư

11.1 Ban quản trị Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm các đại diện của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (nếu được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), và đại diện Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia ban quản trị Nhà Chung Cư.

11.2 Trách nhiệm và quyền hạn của ban quản trị Nhà Chung Cư:

- a) Có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư bàn giao đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì sau khi ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao Kinh Phí Bảo Trì;
- b) Có quyền quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- c) Có quyền đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành của Nhà Chung Cư;
- d) Có quyền được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- e) Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận ban quản trị Nhà Chung Cư;
- f) Có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư;
- g) Có quyền thực hiện công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái quy định của pháp luật;
- h) Có trách nhiệm đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của ban quản trị Nhà Chung Cư, tài khoản để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư từ Chủ Đầu Tư và cung cấp cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- i) Có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- j) Có trách nhiệm ký kết hợp đồng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư với Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung

cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại Luật Nhà Ở.

- k) Có trách nhiệm lựa chọn, ký kết hợp đồng Bảo Trì Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Việc Bảo Trì Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - l) Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - m) Có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;
 - n) Có trách nhiệm thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của ban quản trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư;
 - o) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước các chủ sở hữu nhà chung cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - p) Có trách nhiệm chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - q) Có trách nhiệm thực hiện công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái quy định của pháp luật;
 - r) Có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung họp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - s) Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở các Cư Dân trong việc tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - t) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, và quy chế thu, chi tài chính của ban quản trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, quy định tại quy chế quản lý và sử dụng của tòa nhà chung cư được Bộ Xây dựng ban hành, quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định của pháp luật.
- 11.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể và ra quyết định theo nguyên tắc đa số.
- 11.4 Ban quản trị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc sau:
- a) Các quyết định của ban quản trị Nhà Chung Cư được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của ban quản trị Nhà Chung Cư;

nội dung cuộc họp được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, và tất cả các thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư dự họp, và có đóng dấu của ban quản trị Nhà Chung Cư (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b) và (c) của Điều 11.4 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

- b) Các đề xuất sau đây của ban quản trị Nhà Chung Cư chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của ban quản trị Nhà Chung Cư tán thành:
- Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - Đề xuất hình thức lựa chọn đơn vị Bảo Trì Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Bảo Trì Nhà Chung Cư đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - Đề xuất thay đổi giá Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - Các đề xuất, yêu cầu của ban quản trị Nhà Chung Cư đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; và
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) Đối với quyết định của ban quản trị Nhà Chung Cư liên quan đến việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
- Trường hợp ban quản trị Nhà Chung Cư quyết định sử dụng Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư đồng ý;
 - Trường hợp ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì khu vực chung và tiện ích chung của cả cụm nhà chung cư, quyết định về việc sử dụng kinh phí bảo trì để bảo trì khu vực chung và các tiện ích chung của cả cụm nhà chung cư đó phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu các quyết định liên quan đến việc bảo trì khu vực chung và tiện ích chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm nhà chung cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên ban quản trị Nhà Chung Cư là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý.

11.5 Nhiệm kỳ hoạt động của ban quản trị Nhà Chung Cư tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận hoặc Ủy Ban Nhân Dân cấp xã/phường (trên cơ sở được ủy quyền từ Ủy Ban Nhân Dân cấp quận) ký quyết định chính thức công nhận ban quản trị Nhà Chung Cư.

Điều 12. Quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ

- 12.1. Trong trường hợp Căn Hộ được bàn giao thô, Bên Mua sẽ thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bằng chi phí và phí tổn của mình, trong Thời Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ.
- 12.2. Các tài liệu liên quan đến Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bao gồm thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, xác nhận/chấp thuận về kết cấu (trong trường hợp có đục tường), bảo hiểm công trình và bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba trong thời gian xây dựng,

tiến độ, thông tin (họ tên, chức vụ, số CCCD, số điện thoại) về các nhà thầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ và công nhân của họ, phải được nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong trường hợp ban quản trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập) hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (khi ban quản trị Nhà Chung Cư đã được thành lập) ít nhất 07 (bảy) Ngày Làm Việc cho việc chấp thuận trước ngày dự kiến bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Trong vòng [05 (năm) Ngày Làm Việc] kể từ ngày nhận được đầy đủ các tài liệu nêu trên, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư sẽ ra văn bản để chấp thuận công việc hoàn thiện căn hộ hoặc yêu cầu bổ sung tài liệu và ghi nhận thời gian mà Bên Mua cần cung cấp các tài liệu đó. Để làm rõ, Bên Mua sẽ không được phép bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ mà không có được Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

12.3. Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ sẽ phải phù hợp với:

- a) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- b) tất cả sự cho phép, chấp thuận, phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan liên quan cần thiết cho việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phù hợp với quy định pháp luật;
- c) thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, vật liệu được phê duyệt bởi Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong trường hợp ban quản trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập) hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư (khi ban quản trị Nhà Chung Cư đã được thành lập hợp pháp); và
- d) các quy định và pháp luật về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

12.4. Việc hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được kiểm tra và xác nhận bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư để đảm bảo Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phù hợp theo Điều 12.3 nêu trên và theo quy định của pháp luật. Kết quả của việc kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được ghi nhận trong Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ được ký bởi Bên Mua, nhà thầu của Bên Mua và đại diện của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và/hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư.

12.5. Bên Mua sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Nhà Chung Cư đến đúng thùng được quy định trong phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng của Bên Mua. Tất cả các vật liệu thải hoặc mảnh vụn trong các thùng được quy định tại phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng sẽ được Bên Mua xử lý hàng ngày và mang đến nơi đổ rác phía bên ngoài được chấp thuận bởi các cơ quan nhà nước liên quan. Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư sẽ tính tất cả các chi phí cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua không thực hiện việc này theo quy định.

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

13.1 Kinh Phí Bảo Trì:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán và/ hoặc Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 và điểm l khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng. Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Chủ Đầu Tư tạm thời quản lý và giám sát cho đến khi chuyển giao

cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng. Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không còn đủ để thực hiện Bảo Trì Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán và/ hoặc Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng riêng của mình khi thực hiện Bảo Trì Nhà Chung Cư theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần Bảo Trì Nhà Chung Cư đột xuất. Theo đó, mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

13.2 Kinh Phí Quản Lý Vận Hành:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm nộp Kinh Phí Quản Lý Vận Hành là **22.000 đồng/m²/tháng** tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Các Chủ Sở Hữu Khác sẽ đóng góp Kinh Phí Quản Lý Vận Hành từ nguồn kinh phí riêng của mình theo chi phí quản lý, vận hành của từng hạng mục thuộc sở hữu chung và/hoặc sử dụng chung giữa các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các Chủ Sở Hữu Khác với mức đóng góp tính trên mét vuông diện tích sử dụng thực tế của phần diện tích khác (không phải diện tích sử dụng căn hộ) trong Nhà Chung Cư của các Chủ Sở Hữu Khác.

Để làm rõ, trước khi Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được bàn giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật, Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy và pháp luật liên quan. Cho mục đích này, Chủ Đầu Tư (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư chỉ định) được quyền thu, quản lý và sử dụng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng cho đến khi Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được bàn giao cho ban quản trị và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

13.3 Kinh Phí Quản Lý Vận Hành không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, Kinh Phí Bảo Trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho ban quản trị Nhà Chung Cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

13.4 Các phí, chi phí như sau:

- a) Phí trông giữ tài sản (ví dụ như phí trông giữ cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.);
- b) Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- c) Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v.)

Việc thanh toán các phí, chi phí nêu trên và việc thay đổi mức thu các phí, chi phí này (nếu có) sẽ do Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Bên Bán chỉ định) hoặc do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định (tùy từng thời điểm) phù hợp quy định của pháp luật hiện hành, quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu có) và thời điểm cung cấp dịch vụ.

13.5 Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo hiểm như quy định tại mục (b.4) điểm b khoản 1 của Điều 3 của Hợp Đồng tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, hoặc diện tích sử dụng thực tế của phần diện tích khác trong Nhà Chung

Cư. Việc thanh toán kinh phí bảo hiểm sẽ được thực hiện phù hợp quy định của pháp luật hiện hành, quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu có) và mức phí bảo hiểm của đơn vị bảo hiểm tại thời điểm cung cấp dịch vụ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung.

Điều 14. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác

14.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

14.2 Trong trường hợp được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận, Chủ Đầu Tư có:

- a) quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
- b) quyền sử dụng ánh sáng tự nhiên để áp dụng các giải pháp nhằm đảm bảo các khu vực nội khu được cung cấp đủ ánh sáng tự nhiên, ví dụ đề xuất được lắp đặt tấm pin mặt trời phục vụ các công trình, tiện ích trong Nhà Chung Cư; quyền che chắn nhằm đảm bảo sự riêng tư và sự an toàn cho Cư Dân; quyền hỗ trợ và bảo vệ cho Cư Dân nhằm đảm bảo môi trường sống an ninh, chất lượng;
- c) quyền xây dựng và Bảo Trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư;
- d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát (nhằm mục đích Bảo Hành Căn Hộ hoặc Bảo Trì) tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và Bảo Trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (iii) để cứu hộ, cứu nạn;
- e) quyền kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm (a) và (c) trên đây;
- f) quyền thực hiện công việc thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, hoặc các thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
- g) quyền thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc ban quản trị hoặc theo quy định của luật pháp Việt Nam.

Điều 15. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

15.1 Ban quản trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 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.

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

Điều 16. Quy định về phòng cháy chữa cháy

- 16.1 Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật về phòng cháy chữa cháy có hiệu lực thi hành vào từng thời điểm;
- 16.2 Cư Dân 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 pháp luật về phòng cháy chữa cháy và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a) Khi vắng nhà dài ngày, Cư Dân phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác hoặc Khu Thương Mại Dịch Vụ;
 - 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 gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - f) Cư Dân có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ, hoặc sử dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ về 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 quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy;
 - h) Cư Dân 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 theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư.
- 16.3 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 gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định;
 - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, 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;
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,... 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 (nếu có) ...
 - j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.
- 16.4 Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng 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.

PHỤ LỤC 12
DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ...tháng...năm...)

Trong Phụ Lục 12 này, trừ khi được quy định khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng.

Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

PHỤ LỤC 13

QUY ĐỊNH HOÀN THIỆN GIAN THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số ... ngày ...tháng...năm... (“**Hợp Đồng**”))

1. GIỚI THIỆU

- 1.1. Quy định hoàn thiện gian thương mại này (“**Quy Định**”) được biên soạn nhằm hỗ trợ Chủ Sở Hữu Gian Thương Mại, là Bên Mua của Hợp Đồng (“**Chủ Sở Hữu**”) cùng đơn vị thiết kế và nhà thầu của mình nắm bắt các thông tin thiết yếu để Chủ Sở Hữu đảm bảo thực hiện việc thi công hoàn thiện nội thất trong Gian Thương Mại được thực hiện theo đúng quy định. Chủ Sở Hữu vui lòng đọc kỹ và phải thông tin đến nhà thầu toàn bộ nội dung Quy Định này trước khi tiến hành bất kỳ công việc nào.
- 1.2. Chúng tôi khuyến khích Chủ Sở Hữu lựa chọn các nhà thầu có năng lực tốt và nhiều kinh nghiệm để chuẩn bị hồ sơ và vận hành thi công một cách chuẩn chỉnh. Lưu ý bản vẽ cần thể hiện chi tiết về hệ thống cơ điện (M&E) và các thông số kỹ thuật liên quan.
- 1.3. Trước khi triển khai thi công, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm nộp cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (“**Ban Quản Lý**”) hồ sơ năng lực, chứng chỉ hành nghề và kinh nghiệm thực tế của đơn vị tư vấn, thiết kế và nhà thầu để Ban Quản Lý và Chủ Đầu Tư xem xét và phê duyệt.
- 1.4. Việc thi công nội thất phải tuân thủ Quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt của Dự Án – Giai Đoạn 1C và các quy định hiện hành của Nhà nước. Mọi hoạt động thiết kế và thi công chỉ được phép triển khai sau khi có văn bản chấp thuận từ Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý.
- 1.5. **Thời Gian Hoàn Thiện Nội Thất:** chỉ có thể kéo dài tối đa 12 tháng kể từ ngày bàn giao. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm hoàn toàn về thiết kế và chất lượng thi công nội thất trong Gian Thương Mại của mình.
- 1.6. **Những Lưu Ý Quan Trọng:**
 - a. Quy Định này được thiết lập nhằm bảo vệ an toàn của Chủ Sở Hữu, các thiết bị, máy móc, hệ thống kỹ thuật, cơ sở vật chất và tài sản chung, đồng thời đảm bảo quyền lợi của tất cả các Cư Dân và các bên liên quan trong Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư và Ban Quản Lý mong nhận được sự hợp tác nghiêm túc từ tất cả Chủ Sở Hữu và các nhà thầu liên quan.
 - b. Chủ Sở Hữu được hiểu là bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp của một hoặc nhiều Gian Thương Mại trong Nhà Chung Cư. Trường hợp Chủ Sở Hữu ủy quyền cho người đại diện, nhà thầu hoặc bên thứ ba chịu trách nhiệm quản lý và thi công hoàn thiện, thì trách nhiệm cuối cùng đối với mọi hoạt động thi công vẫn thuộc về Chủ Sở Hữu.
 - c. Quy trình đăng ký thi công được quy định chi tiết tại Phần 5. Chủ Sở Hữu phải nộp bản vẽ thi công cho Ban Quản Lý để tiến hành việc phê duyệt và không được phép khởi công khi chưa có văn bản chấp thuận chính thức từ Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm chi trả mọi chi phí phát sinh nếu thi công bị trì hoãn hoặc đình công do kế hoạch chưa được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý phê duyệt.
 - d. Chủ Sở Hữu không được phép thực hiện bất kỳ công việc nào ảnh hưởng đến:
 - Quy hoạch kiến trúc chung của toàn Nhà Chung Cư.

- Kết cấu chịu lực của Nhà Chung Cư hoặc Gian Thương Mại.
- Cảnh quan bên ngoài.
- Mặt ngoài Gian Thương Mại.
- Hạ tầng Nhà Chung Cư bao gồm:
 - (i) Hệ thống cấp điện và cấp thoát nước của toàn Nhà Chung Cư;
 - (ii) Đường giao thông, công viên và vỉa hè;
 - (iii) Hệ thống chiếu sáng;
 - (iv) Thang máy;
 - (v) Hệ thống phòng cháy chữa cháy;
 - (vi) Hàng lang.
- e. Thông tin chi tiết về khoản tiền đặt cọc thi công và các yêu cầu liên quan đến lắp đặt nội thất được trình bày tại Phần 6.
- f. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ bồi hoàn đầy đủ cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý đối với mọi thiệt hại, tổn thất hoặc chi phí phát sinh trong quá trình thi công, xuất phát từ hành vi bất cẩn của chính Chủ Sở Hữu hoặc của người giúp việc, người đại diện, nhà thầu chính, nhà thầu phụ, nhân viên, khách mời hoặc bất kỳ bên liên quan nào khác do Chủ Sở Hữu giới thiệu hoặc cho phép tiếp cận khu vực thi công.

Lưu ý: Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý có quyền điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi bất kỳ nội dung nào của Quy Định này tại bất kỳ thời điểm nào khi cần thiết tại, nhằm đảm bảo hiệu quả quản lý và an toàn cho Nhà Chung Cư.

2. CHI TIẾT KỸ THUẬT

2.1. Cơ sở hạ tầng và hệ thống điện nước công cộng

Nhà Chung Cư được trang bị đầy đủ cơ sở hạ tầng thiết yếu và hệ thống điện nước chung bao gồm:

- Đường nội bộ, đường công viên;
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống cấp nước tưới cây;
- Hệ thống điện và thiết bị công viên cảnh quan;
- Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- Trạm xử lý nước thải.

2.2. Tình trạng bàn giao

Mỗi Gian Thương Mại được bàn giao với tình trạng hoàn thiện bên ngoài và thô bên trong.

2.3. Hệ thống chiếu sáng và cung cấp điện

- Nhà Chung Cư được kết nối với nguồn điện từ EVN, lưới điện quốc gia cho toàn bộ căn hộ, Khu Thương Mại, Dịch Vụ và khu vực công cộng.

- Chủ Sở Hữu chủ động đăng kí với Cơ quan chức năng để lắp đồng hồ điện cho Gian Thương Mại của mình.
- Tủ điện chính và tủ điện phụ của Nhà Chung Cư được thiết kế và lắp đặt theo tiêu chuẩn an toàn kỹ thuật.

2.4. Hệ thống cấp thoát nước

- Chủ Sở Hữu không được phép thay đổi hệ thống cấp nước, áp lực nước và thoát nước của Nhà Chung Cư mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Ban Quản Lý và các Cơ quan có thẩm quyền.
- Chủ Sở Hữu chủ động đăng kí với Cơ quan chức năng để lắp đồng hồ nước cho Gian Thương Mại của mình.
- Sàn phòng tắm và các khu vực sàn ướt phải được xử lý chống thấm.

3. BẢN VẼ

3.1. Tiêu chuẩn thiết kế:

a. Thiết kế:

- Tại thời điểm bàn giao Gian Thương Mại, Chủ Đầu Tư cung cấp cho Chủ Sở Hữu một bộ bản vẽ hoàn công.
- Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đăng kí thi công cải tạo Gian Thương Mại với Ban Quản Lý theo quy định sau:
 - o Tất cả các bản vẽ phải sử dụng đơn vị mét, được in trên giấy khổ A3 và có tỷ lệ tối thiểu là 1:100.
 - o Mỗi bản vẽ phải nêu rõ:
 - Địa chỉ chính xác của Gian Thương Mại
 - Tiêu đề, số bản vẽ, ngày, số hiệu chỉnh và tỷ lệ
 - Các sửa đổi phải được đánh dấu rõ ràng
 - Thể hiện rõ ràng công năng từng khu vực

b. Cấu trúc ngoại thất của Gian Thương Mại:

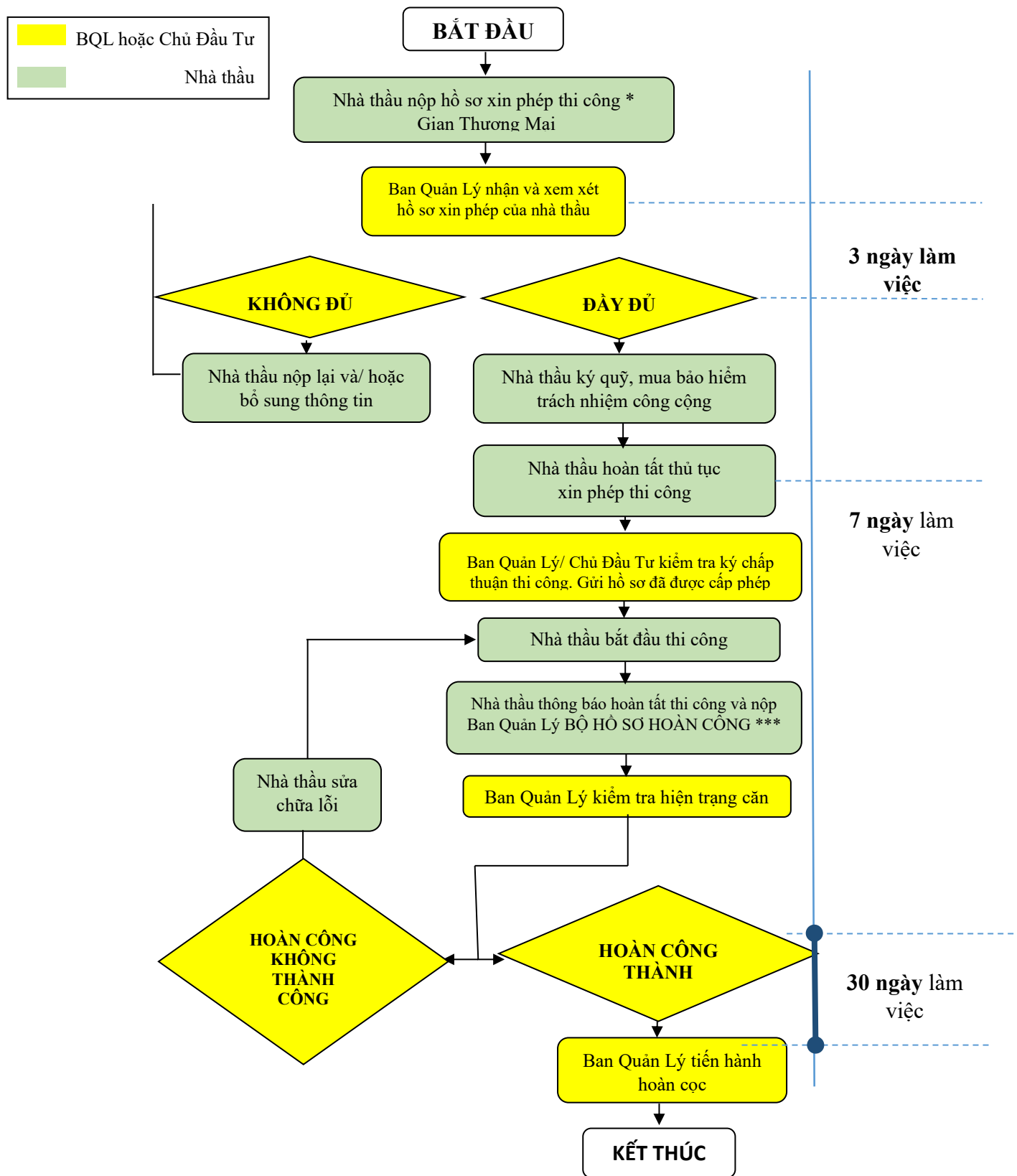
Chủ Sở Hữu không được phép gắn thêm, cửa, cửa sổ, chỉnh sửa, thay đổi hoặc đặt bất kỳ vật dụng nào lên mặt ngoài, mặt tiền của Gian Thương Mại nếu những thay đổi đó có thể nhìn thấy từ bên ngoài và làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư.

Nhằm đảm bảo tính đồng bộ và thẩm mỹ chung của Nhà Chung Cư, mọi thay đổi liên quan đến mặt ngoài Gian Thương Mại (nếu có) phải được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý xem xét và phê duyệt bằng văn bản trước khi thực hiện.

LƯU ĐỒ KIỂM TRA, XÉT DUYỆT BẢN VẼ

(*) Đăng ký thi công: Chuẩn bị và nộp các hồ sơ liệt kê trong mẫu Danh mục hồ sơ trang trí nội thất của Ban Quản Lý, thực hiện đầy đủ các yêu cầu trong sổ tay hướng dẫn và gửi đến Văn phòng Ban Quản Lý (“**VP Ban Quản Lý**”)

(**) Xem xét bản vẽ: Trong 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được bản vẽ, VP Ban Quản Lý sẽ phản hồi, yêu cầu điều chỉnh/ bổ sung phù hợp với quy định và của Nhà Chung Cư (nếu có). Chủ Đầu Tư hoặc VP Ban Quản Lý xem xét ký chấp thuận hồ sơ bản vẽ trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc khi nhận đủ hồ sơ, bản vẽ hợp lệ. Tiến độ xét duyệt bản vẽ phụ thuộc vào tiến độ Chủ Sở Hữu hoặc nhà thầu đã điều chỉnh hoàn tất các phản hồi của Chủ Đầu Tư hoặc VP Ban Quản Lý trước đó.



3.2. Hệ thống PCCC:

Bản vẽ thiết kế hệ thống Phòng cháy Chữa cháy (“PCCC”) phải tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

Đối với bất kỳ thay đổi nào liên quan đến hệ thống PCCC, chỉ những nhà thầu có đủ năng lực chuyên môn và đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý chỉ định và phê duyệt bằng văn bản mới được phép thực hiện.

3.3. Hướng dẫn nộp thiết kế điện và lắp đặt

a. Nộp và phê duyệt thiết kế:

- Chủ Sở Hữu phải nộp bản vẽ thiết kế hệ thống điện cho VP Ban Quản Lý để xem xét và phê duyệt trước khi thi công.
- Bản vẽ phải thể hiện rõ ràng:
 - o Sơ đồ hệ thống
 - o Sơ đồ bố trí thiết bị
 - o Vị trí ổ cắm, công tắc, thiết bị chiếu sáng
 - o Bảng điện chính/phụ
 - o Bản vẽ bố trí mặt bằng, tường vách ngăn (thể hiện đầy đủ kích thước)
 - o Bản vẽ mặt bằng bố trí thiết bị và công năng sử dụng các khu vực, các tầng (thể hiện đầy đủ vị trí bếp, chậu rửa chén, bồn tắm, vị trí thoát sàn, lavabo, bồn cầu, tivi phòng khách, salon, giường ngủ...), các bản vẽ phải có kích thước đầy đủ xác định chính xác vị trí các thiết bị
 - o Các bản vẽ thi công kiến trúc: mặt bằng lát sàn (có cao độ), mặt bằng trần (có cao độ), mặt bằng bố trí (nếu có, bao gồm chi tiết phương án thi công).
 - o Bản vẽ đấu nối hệ thống điện, điện nhẹ, cấp thoát nước,...
 - o Vị trí ổ cắm, công tắc, thiết bị chiếu sáng
 - o Các bản vẽ thi công cơ điện (thể hiện đầy đủ sơ đồ hệ thống, bản vẽ chi tiết của từng hạng mục cơ điện: điện, PCCC, cấp nước, thoát nước, máy điều hòa, truyền hình cáp, điện thoại, internet...), phương án thi công chống thấm tại các khu vực: Toilet, sân vườn (nếu có);

b. Yêu cầu kỹ thuật cho việc lắp đặt

- Dây điện phải được đi qua ống dẫn chống cháy và lắp đặt bên trong tường hoặc sàn theo tiêu chuẩn kỹ thuật.
- Tất cả các thiết bị điện (ví dụ như đèn, ổ cắm, máy điều hòa) phải được nối đất đúng cách để đảm bảo an toàn.
- Hệ thống điện nối đất và hệ thống cột thu lôi sẽ được kiểm tra hàng năm để đảm bảo điện trở tiếp đất của hệ thống điện nhỏ hơn 4Ω và dây dẫn của cột thu lôi nhỏ hơn 10Ω .
- Tủ điện chính, tủ phân phối điện được trang bị hệ thống chống rò rỉ.
- Tất cả các ổ cắm điện phải có ba chấu (có dây nối đất).
- Tiết diện dây dẫn tối thiểu:
 - o Chiếu sáng: $1,5 \text{ mm}^2$

- Ổ cắm điện: 2,5 mm²
- Bếp từ (nếu có): 6,0 mm²
- Kích thước dây nối đất:
 - Nếu dây pha $\leq 16 \text{ mm}^2 \rightarrow$ dây nối đất = dây pha
 - Nếu dây pha $> 16 \text{ mm}^2 \rightarrow$ dây nối đất $\geq 2/3$ dây pha
- Mật độ dòng điện không được vượt quá 5A/mm²

c. Tiêu chuẩn áp dụng

Mọi công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn hiện hành tại Việt Nam (TCVN) hoặc tiêu chuẩn quốc tế nếu không có quy định tại địa phương.

d. Ghi chú an toàn

- Tủ điện trong Gian Thương Mại phải được trang bị cầu dao chống rò điện (ELCB) và cầu dao chống giật (RCBO) nhằm đảm bảo an toàn, phòng ngừa quá tải và ngắn mạch.
- Không được phép thay đổi bất kỳ nội dung nào trong thiết kế đã được phê duyệt nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý.
- Mọi thay đổi phát sinh trong quá trình thi công phải được báo cáo kịp thời cho Ban Quản Lý và chỉ được thực hiện sau khi có văn bản chấp thuận.

3.4. Rèm cửa sổ:

- Rèm cửa phải được lắp đặt bên trong Gian Thương Mại.
- Rèm cửa cần tuân thủ theo hướng dẫn của Ban Quản Lý, ưu tiên loại rèm hai lớp và có màu sắc phù hợp với màu sơn bên ngoài của Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo tính thẩm mỹ chung và hạn chế tác động của nhiệt độ.
- Trong quá trình lắp đặt rèm cửa, phải đảm bảo tất cả các cửa sổ đều được đóng kín để tránh nguy cơ rơi vật thể xuống khu vực bên dưới, gây nguy hiểm cho người và tài sản.

3.5. Cửa ra vào và Biển báo (nếu có)

a. Cửa chính

Để đảm bảo tính đồng bộ của cửa chính và các quy định về PCCC của Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu không được phép thay đổi kiểu dáng, màu sắc và chất liệu của cửa chính Gian Thương Mại. Chủ Sở Hữu không được thay thế hoặc lắp đặt thêm bất kỳ cửa hoặc khung cửa an ninh nào.

b. Bảng hiệu/ biển báo

Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý có quyền yêu cầu các Chủ Sở Hữu tháo gỡ các bảng hiệu/ biển báo không theo quy chuẩn, hoặc có nội dung không phù hợp. Vui lòng liên hệ với Ban Quản Lý để được hướng dẫn.

c. Cửa sổ

Để đảm bảo đồng bộ mặt bằng tổng thể của Nhà Chung Cư, vui lòng không thay thế chủng loại và màu sắc cửa sổ.

Việc lắp đặt lưới chống muỗi và phim cách nhiệt cần tuân thủ theo tiêu chuẩn của Ban Quản Lý. Vui lòng liên hệ với Ban Quản Lý để được hướng dẫn.

Khuyến cáo độ mở tối đa của cửa sổ không quá 160mm để đảm bảo an toàn.

3.6. Cửa Sổ

Để đảm bảo mặt bằng tổng thể của Nhà Chung Cư và sự an toàn cho tài sản cũng như người đi bộ bên dưới, Chủ Sở Hữu KHÔNG được lắp đặt các thiết bị sau bên ngoài cửa sổ:

- Chậu treo, chậu hoa rabên ngoài cửa sổ. Chủ Sở Hữu có thể treo chậu bên trong Gian Thương Mại nhưng phải đảm bảo rằng các chậu cây được cố định đúng cách (vui lòng liên hệ với Phòng Kỹ thuật để biết thêm thông tin).
- Các thiết bị ngoại vi như ăng-ten, chảo vệ tinh, quạt, thiết bị phát sóng, máy phát điện.
- Mái che cố định và di động.
- Tủ, bàn thờ, bếp, kho, vách ngăn, trần trang trí, quạt trần, đèn trang trí...
- Trang thiết bị cứu hộ cố định (nếu có) phải tuân thủ theo hướng dẫn và được Ban Quản Lý chấp thuận.
- Hoặc bất kỳ vật dụng nào tại khu vực cửa sổ có thể rơi xuống và gây nguy hiểm cho tài sản và người bên dưới.

Ghi chú:

- Chủ Sở Hữu không sử dụng lưới kim loại, vui lòng chỉ sử dụng lưới an toàn bằng thép không gỉ.
- Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn chi tiết

4. BẢN VẼ

Trong quá trình bàn giao Gian Thương Mại, Chủ Đầu Tư đã bàn giao cho Chủ Sở Hữu một bộ bản vẽ Gian Thương Mại gồm:

- Bản vẽ kỹ thuật (M&E)
- Bản vẽ hoàn thiện (bao gồm thiết kế hoàn thiện và kết cấu xây dựng)

Khi thực hiện thi công hoàn thiện, Chủ Sở Hữu phải kiểm tra thông tin thực tế và điều chỉnh trên bản vẽ trước khi trình phê duyệt từ Ban Quản Lý.

5. HƯỚNG DẪN NỘP ĐƠN XIN CẤP PHÉP THI CÔNG HOÀN THIỆN

5.1. Thủ tục:

- (a) Chủ Sở Hữu được yêu cầu phải cung cấp bản vẽ và kế hoạch thi công chi tiết cho Ban Quản Lý để xem xét phê duyệt.
- (b) Chủ Sở Hữu phải nộp cho Ban Quản Lý ba (03) bộ hồ sơ thi công hoàn thiện bao gồm:
 - Phiếu đăng ký sửa chữa cải tạo và hoàn thiện nội thất (03 bản) (theo mẫu cung cấp của Ban Quản Lý)
 - Giấy tờ chứng minh Chủ Sở Hữu: Giấy chứng nhận quyền sở hữu (hoặc giấy tờ mua bán) bản photo (03 bản), CMTND (hoặc thẻ căn cước) để làm thủ tục đăng ký
 - Giấy tờ tùy thân (CMTND hoặc thẻ căn cước) của người ủy quyền để thay mặt Chủ Sở Hữu phụ trách công việc (03 bản photo và giấy tờ gốc để đối chứng) nếu có ủy quyền.

- Bảo hiểm trách nhiệm công cộng (có hiệu lực). Trong trường hợp nhà thầu không mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng, Chủ Sở Hữu phải cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường về người và tài sản đối với khu vực chung và các công trình lân cận do nhà thầu gây ra trong quá trình hoàn thiện Gian Thương Mại.
 - Bản vẽ, phương án thi công (mỗi loại 03 bộ).
 - Bộ bản vẽ hiện trạng các tầng.
 - Bộ bản vẽ phá dỡ + xây mới các tầng.
 - Bộ bản vẽ hoàn thiện các tầng (kiến trúc xây dựng, điện nước, điều hòa..)
 - Biện pháp thi công, tổng mặt bằng thi công, phương án đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.
 - Lưu ý:
 - Biện pháp thi công nâng hạ (nếu có).
 - Ba (03) bộ hồ sơ này phải được Chủ Sở Hữu và đơn vị thi công ký tên và đóng dấu trước khi nộp cho Ban Quản Lý.
- (c) Phê duyệt sơ bộ bản vẽ: Sau khi nhận đầy đủ hồ sơ, bản vẽ và thông số kỹ thuật của Chủ Sở Hữu, Ban Quản Lý sẽ phản hồi và phê duyệt đăng ký trong vòng bảy (07) ngày nếu phương án thi công hoàn thiện đáp ứng các quy định của Nhà Chung Cư. Nhà thầu phụ trách công việc hoàn thiện phải mua bảo hiểm an toàn PCCC cho khu vực thi công.
- (d) Hiệu chỉnh hồ sơ/ bổ sung thông tin: Trường hợp đăng ký không được chấp thuận do chưa đáp ứng đủ yêu cầu, Chủ Sở Hữu cần nộp bản sửa đổi theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý trong thời gian sớm nhất.
- (e) Ban Quản Lý sẽ xem xét và phê duyệt đăng ký trong vòng (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
- (f) Ban Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát, hư hỏng hoặc vấn đề phát sinh khác do sự chậm trễ trong việc phê duyệt đơn xin hoàn thiện.

5.2. Các yêu cầu chung cải tạo sửa chữa Gian Thương Mại

- Bản vẽ phải đánh số thứ tự và có chữ ký Chủ Sở Hữu ở từng trang.
- Các bản vẽ phải có trục kiến trúc và kích thước rõ ràng, đầy đủ.
- Các cột đỡ mái kính không nằm trên tường rào Gian Thương Mại và phải có máng thu nước để không ảnh hưởng tới căn kế bên.
- Trong trường hợp thay kết cấu/phương án chịu lực, bản vẽ phải có đóng dấu thẩm tra xác nhận của đơn vị thứ ba có chuyên môn, hợp pháp.
- Phê duyệt hồ sơ:
 - Với các công việc sửa chữa nhỏ đơn giản và thời gian thi công tối đa 03 ngày (ngày được thi công theo nội quy): Ban Quản Lý sẽ xem xét và phê duyệt trong 01 ngày làm việc.
 - Với các công việc đơn thuần là trang trí nội thất Gian Thương Mại (không đập phá sửa chữa): Ban Quản Lý sẽ xem xét phê duyệt trong vòng 05 ngày làm việc.
 - Với các công việc sửa chữa còn lại: Ban Quản Lý sẽ xem xét phê duyệt trong vòng 10 ngày làm việc.

- Quy định về thiết kế thi công:
- Không thay đổi thiết kế kiến trúc bên ngoài Gian Thương Mại (màu sắc, vật liệu hoàn thiện tường mặt ngoài và hình thức, kiểu dáng kiến trúc của Gian Thương Mại) để đảm bảo tính đồng bộ tổng thể về kiến trúc của Nhà Chung Cư. Không thay đổi hệ thống tường rào và cổng chính của Căn Thương Mại;
- Không thay đổi kiểu dáng, vật liệu hoàn thiện đối với các cửa (Bao gồm cánh và khung) ảnh hưởng đến mặt ngoài Gian Thương Mại;
- Không lắp đặt thêm các mái che, mái vẩy bên trên các cửa đi, các cửa sổ, lắp đặt cục nóng điều hòa và sân thượng của Gian Thương Mại theo quy định của Chủ Đầu Tư (lấy hướng dẫn thiết kế thi công tại Ban Quản Lý);
- Không lắp đặt bất kỳ hệ thống thiết bị công kênh nào trên mái dốc của Gian Thương Mại;
- Không thay đổi diện tích từng tầng và tổng diện tích sàn của Gian Thương Mại.

5.3. Bản vẽ và thông tin kỹ thuật cần thiết:

Nhà thầu cần chuẩn bị và nộp cho Ban Quản Lý phê duyệt tất cả các bản vẽ và thông tin sau đây:

a. Tường

- Đảm bảo lối thoát hiểm không bị cản trở.
- Tất cả đường ống âm tường phải tuân thủ các quy định hiện hành.
- Thể hiện đầy đủ kích thước đo đạc thực tế

b. Trần nhà

- Vật liệu đề xuất: thạch cao chống cháy có kết cấu nhẹ và hỗ trợ an toàn.
- Các kết cấu gắn trên trần nhà phải tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành.
- Bản vẽ phải thể hiện vị trí của hệ thống chiếu sáng, đầu báo cháy, hệ thống thông gió, v.v.
- Thể hiện đầy đủ kích thước, cao độ, mặt bằng bố trí,...

c. Sàn: Bản vẽ phải bao gồm:

- Bố cục nội thất chung
- Bố cục phân vùng
- Kích thước phòng và chi tiết bố cục
- Thể hiện đầy đủ kích thước, cao độ, mặt bằng lát sàn, mặt bằng bố trí, chi tiết chống thấm khu vực có sử dụng nước,... kèm phương án thi công

d. Hệ thống PCCC: Bản vẽ hệ thống PCCC phải tuân thủ các quy định hiện hành.

e. Lắp đặt hệ thống điện: Bản vẽ phải bao gồm:

- Bố trí hệ thống chiếu sáng, ổ cắm, điều hòa và các điểm điện khác theo đúng tiêu chuẩn.
- Sử dụng cáp có vỏ bọc đi qua ống dẫn chống cháy.
- Phân loại và vị trí của tủ điện chính và tủ điện phụ.

- Sơ đồ mạch điện: sơ đồ, bố trí chiếu sáng và kế hoạch cung cấp điện.
- Vị trí của tất cả các công tắc, ổ cắm và phụ kiện điện.
- Ổ cắm ba chấu (có dây nối đất) bắt buộc.
- Tất cả các mạch điện cho ổ cắm, máy điều hòa, bếp, máy bơm, v.v. phải được bảo vệ bằng cầu dao chống rò rỉ điện.
- Mật độ dòng điện không được vượt quá $5A/mm^2$.
- Bản vẽ phải chỉ rõ:
 - Biểu tượng và mã màu cho dây pha và dây đất
 - Thông số kỹ thuật cáp và thiết bị đóng cắt theo các tiêu chuẩn áp dụng

5.4. Định dạng bản vẽ khi nộp

- Tất cả các bản vẽ phải sử dụng đơn vị mét (m) và có tỷ lệ tối thiểu là 1:100.
- Tất cả các bản vẽ phải thể hiện địa chỉ chính xác của Gian Thương Mại, quyền sở hữu, số bản vẽ, ngày, giờ, các sửa đổi được cập nhật rõ ràng, các dấu hiệu chi tiết cần sửa đổi. Tình trạng của bản vẽ hiện tại và các bản vẽ đã sửa đổi phải được thể hiện.

5.5. Đối với sửa chữa nhỏ:

- Các hạng mục công việc không yêu cầu đặt cọc cho các sửa chữa nhỏ trong ngày nhưng không bao gồm các hạng mục xây dựng đặc biệt như: hàn, phá dỡ, tháo dỡ, sơn PU, PCCC và các hạng mục liên quan.
- Để thực hiện công việc, Chủ Sở Hữu phải thực hiện đăng ký công việc sửa chữa với Ban Quản Lý trước ít nhất 24 giờ và hoàn thành biểu mẫu.
- Chủ Sở Hữu cũng cần cung cấp danh sách công nhân thực hiện công việc theo mẫu và đăng ký việc vận chuyển vật tư, vật liệu ra vào Nhà Chung Cư.
- Trong vòng 01 ngày làm việc, Ban Quản Lý sẽ phản hồi cho Chủ Sở Hữu. Sau khi có sự chấp thuận của Ban Quản Lý, Chủ Sở Hữu được phép triển khai công việc.

5.6. Hướng dẫn lắp đặt và trang bị kỹ thuật

a. Lắp đặt hệ thống nối đất

- Chủ Sở Hữu/Nhà thầu phải lắp đặt hệ thống nối đất thích hợp cho mạng lưới điện.
- Điện trở nối đất không được vượt quá 4 Ohm.

b. Lắp đặt hệ thống kỹ thuật (trong nhà & ngoài trời)

- Thiết bị trong Gian Thương Mại:
 - Máy giặt, máy rửa chén, bếp điện, hệ thống thông gió, máy hút mùi, v.v.:
 - Chọn tiết diện dây phù hợp với công suất thiết bị.
 - Lắp đặt thiết bị chống rò rỉ dòng điện.
 - Đảm bảo giá đỡ chắc chắn và phù hợp với thiết bị.
 - Máy nước nóng, máy điều hòa:
 - Sử dụng tiết diện dây phù hợp với công suất của thiết bị.
 - Lắp đặt thiết bị chống rò rỉ dòng điện.

- Giá đỡ phải có kết cấu chắc chắn và phù hợp với trọng lượng và kích thước của thiết bị.
- Việc lắp đặt phải tránh xa tầm với của trẻ nhỏ và không gây cản trở.
- Thiết bị ngoài trời:
 - Không lắp đặt thiết bị trước mặt tiền Gian Thương Mại hoặc dọc theo các trục đường chính.
 - Chiều cao lắp đặt phải phù hợp với tầng hai và được đặt ở bên hông hoặc phía sau Gian Thương Mại.
 - Thiết bị lắp đặt trên mái nhà của Gian Thương Mại hoặc khu vực bên ngoài phải được bao bọc trong khung sắt để bảo vệ tính thẩm mỹ về mặt kiến trúc của Nhà Chung Cư.
 - Việc lắp đặt máy nước nóng năng lượng mặt trời phải tuân thủ các quy định hiện hành và hướng dẫn của Chủ đầu tư/ Ban Quản Lý.

c. Hệ thống cấp thoát nước

- Bản vẽ phải bao gồm mặt bằng bố cục, mặt đứng, mặt cắt chi tiết, phân loại ống, loại, chiều cao, độ dốc và chi tiết hệ thống treo ống nước.
- Các Gian Thương Mại liền kề được khuyến khích lắp đặt bể mỡ và rác trước khi kết nối với hệ thống tự hoại.
- Riêng đối với các căn nhà được cải tạo đáp ứng mục đích kinh doanh dịch vụ ăn uống bắt buộc phải lắp đặt bể mỡ và rác trước khi kết nối với hệ thống tự hoại.

d. Lắp đặt thang máy

- Thang máy phải có hệ thống bảo vệ chống lệch pha và mất pha.
- Kết cấu phải an toàn, vững chắc và tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành.
- Thang máy phải được trang bị:
 - Nguồn điện dự phòng khi mất điện
 - Hệ thống liên lạc khẩn cấp

e. Quy định về kết cấu và mặt tiền

- Không bổ sung, lắp đặt hoặc sửa đổi kết cấu của mặt ngoài hoặc mặt tiền Gian Thương Mại mà không có sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý.
- Mọi thay đổi phải duy trì tính đồng nhất về mặt kiến trúc của Nhà Chung Cư Vận Hành Nhà Chung Cư.

f. Lắp đặt biển báo

- Các biển báo không được chấp thuận phải được gỡ bỏ bằng chi phí của Chủ Sở Hữu.
- Mọi việc lắp đặt biển báo đều phải được Ban Quản Lý chấp thuận trước.
- Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn lắp đặt biển báo.

6. TIỀN CỌC

6.1. Đặt cọc thi công hoàn thiện toàn bộ Gian Thương Mại:

Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đặt cọc với số tiền là 50.000.000 đồng vào tài khoản quản lý bởi Ban Quản Lý để tiến hành thi công hoàn thiện Gian Thương Mại.

Tiền cọc này sẽ được hoàn trả sau khi hoàn thành công việc trang trí theo đúng quy định và không tính lãi.

6.2. Đặt cọc thi công cải tạo cho những hạng mục khác

Để đảm bảo việc thi công, sửa chữa trong Nhà Chung Cư Vận Hành Nhà Chung Cư diễn ra đúng quy định và hạn chế ảnh hưởng đến cộng đồng, Ban Quản Lý áp dụng các mức đặt cọc tương ứng với từng loại công việc như sau:

Loại công việc	Thời gian thực hiện	Mức đặt cọc	Cam kết
Sửa chữa nhỏ trong ngày	Trong ngày	Không yêu cầu đặt cọc nhưng phải cam kết	- Không ảnh hưởng hệ thống chung - Không ảnh hưởng kết cấu Gian Thương mại - Không gây tiếng ồn ngoài giờ - Không ảnh hưởng nhà, công trình khác
Lắp đặt/sửa chữa khu vực bếp	≤ 3 ngày	5.000.000 đồng	- Công việc trong khu vực bếp
Lắp đặt/sửa chữa trong 1 tuần	≤ 7 ngày	10.000.000 đồng	- Không ảnh hưởng hệ thống chung - Không ảnh hưởng kết cấu Gian Thương Mại - Không gây tiếng ồn ngoài giờ - Không ảnh hưởng nhà, công trình khác
Thi công từ 1 tuần đến 60 ngày	8–60 ngày	15.000.000 đồng	- Ảnh hưởng kết cấu - Gây tiếng ồn, mất vệ sinh - Ảnh hưởng an ninh trật tự - Phải tách biệt hệ thống chung

6.3. Hoàn cọc:

Tiền đặt cọc sẽ được hoàn lại sau khi hoàn thành công việc trang bị nội thất và nhà thầu nộp các hồ sơ sau cho Ban Quản Lý:

- 03 bộ bản vẽ hoàn công và biên bản kiểm tra hệ thống kỹ thuật Gian Thương Mại;
- 01 bộ file hình ảnh trước và sau khi thi công;
- Sổ nhật ký thi công và bản vẽ hoàn công (file mềm);
- Bản sao (hoặc bản gốc) của hồ sơ hoàn thiện nội thất có chữ ký của Chủ Đầu Tư, nhà thầu và Ban Quản Lý (theo mẫu có tại Ban Quản Lý);
- Giấy yêu cầu chuyển khoản (bản gốc thể hiện thông tin Ngân hàng, Người thụ hưởng, số tài khoản...) theo mẫu do Ban Quản Lý ban hành.

Thời gian xử lý: Trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận được các hồ sơ nêu trên, biên bản hoàn thiện nội thất ghi nhận các thông tin sau: Nhà thầu không vứt rác bừa bãi, không làm hư hỏng tài sản, đồ đạc hoặc đồ trang trí, Ban Quản Lý sẽ thực hiện hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc hoàn thiện nội thất.

Trong trường hợp biên bản hoàn thiện xác định thiệt hại do việc hoàn thiện gây ra, Ban Quản Lý có quyền yêu cầu nhà thầu bồi thường thiệt hại và chi phí sửa chữa bằng cách khấu trừ trực tiếp vào số tiền đặt cọc. Nếu số tiền đặt cọc không đủ để bồi thường, nhà thầu có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại trong vòng bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Ban Quản Lý.

Ban Quản Lý sẽ hoàn cọc cho Chủ Sở Hữu thông qua phương thức chuyển khoản ngân hàng.

7. BẮT ĐẦU VIỆC THIẾT KẾ

7.1. Nhà thầu xây dựng: Nhà thầu phải đảm bảo luôn có giám sát tại công trường trong suốt quá trình thi công. Thông tin liên hệ của giám sát cần bao gồm cả tên và số điện thoại của ít nhất hai đại diện, để Ban Quản Lý có thể liên hệ 24/7 trong trường hợp khẩn cấp. Vui lòng tham khảo Mẫu đăng ký để biết thêm chi tiết.

7.2. Bản vẽ: Trong suốt quá trình thi công, công trình phải luôn có đầy đủ bộ bản vẽ thiết kế và bản vẽ thi công để Ban Quản Lý kiểm tra, đảm bảo tuân thủ đúng quy định. Các tài liệu này cần được cập nhật chính xác và sẵn sàng khi cần thiết.

7.3. Bảo hiểm xây dựng: Chủ Sở Hữu có trách nhiệm yêu cầu nhà thầu mua bảo hiểm xây dựng, bao gồm bảo hiểm mọi rủi ro của nhà thầu và bảo hiểm trách nhiệm đối với bên thứ ba, từ một công ty bảo hiểm hợp pháp đang hoạt động tại Việt Nam.

7.4. Ký quỹ: Đối với các hoạt động sửa chữa, nhà thầu phải thực hiện ký quỹ theo đúng quy định hiện hành. Trường hợp Ban Quản Lý chưa nhận được bản sao các tài liệu bảo hiểm liên quan, nhà thầu sẽ không được phép tiến hành thi công.

7.5. Quản lý an ninh khu vực thi công:

Trước khi bắt đầu thi công, nhà thầu phải cung cấp cho Ban Quản Lý danh sách Giám sát và công nhân thi công, bao gồm đầy đủ họ tên, địa chỉ và CCCD trong mẫu đăng ký Danh sách Giám sát – Công nhân thi công.

Danh sách này phải được cập nhật thường xuyên trong suốt quá trình thi công. Giám sát thi công có trách nhiệm đăng ký số lượng công nhân và công việc tương ứng tại công trường với Ban Quản Lý ít nhất 8 tiếng trước giờ làm việc.

Công nhân của đơn vị thi công sẽ được cấp thẻ ra vào tạm thời, trong đó ghi rõ khu vực làm việc và phải đeo thẻ trong suốt quá trình làm việc. Ban Quản Lý có quyền thu hồi thẻ nếu nhà thầu vi phạm quy định, và có quyền từ chối cho phép nhân sự vi phạm tiếp tục làm việc tại khu vực thi công.

Thẻ ra vào tạm thời phải được trả lại cho Bảo vệ dự án vào cuối mỗi ngày sau khi hoàn thành công việc.

7.6. Việc cúng lễ/ sử dụng nhang đèn: Chủ Sở Hữu không được đốt vàng mã trong Gian Thương Mại cũng như trong Nhà Chung Cư, đặc biệt là hành lang và khu vực công cộng. Việc cúng, đốt vàng mã phải được thực hiện tại khu vực quy định của Ban Quản Lý, vui lòng liên hệ với bảo vệ Nhà Chung Cư để được hướng dẫn chi tiết. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu không được bố trí bàn thờ ở khu vực gần hệ thống báo cháy trong Gian Thương Mại.

7.7. Cấu trúc đặc biệt: Các hạng mục xây dựng phải có sự giám sát chặt chẽ để đảm bảo an toàn lao động và PCCC bao gồm: hàn, cắt đá, hàn hồ quang, lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và bất kỳ công việc nào liên quan đến thiết bị áp lực cao, vật liệu dễ cháy hoặc gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu Nhà Chung Cư khác.

7.8. Trách nhiệm chung của Chủ Sở Hữu: Ngoài việc đăng ký, ký quỹ, mua bảo hiểm theo Quy định, bản thân Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại cho Ban Quản Lý (Đại diện Chủ Đầu Tư) hoặc bên thứ ba (nếu có). Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để biết thêm chi tiết.

7.9. Yêu cầu trang bị cho mục đích thương mại

- Nếu Chủ Sở Hữu đăng kí thi công hoàn thiện Gian Thương Mại cho mục đích thương mại, mọi công việc trang bị phải tuân thủ các tiêu chuẩn về an toàn, PCCC và vận hành theo quy định nâng cao.
- Chủ Sở Hữu có trách nhiệm:
 - Thông báo về loại hình kinh doanh và thời gian hoạt động.
 - Đối với các loại hình kinh doanh đặc thù, Chủ Sở Hữu phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý bản sao công chứng của các loại giấy phép được yêu cầu theo quy định của pháp luật hiện hành.
 - Tuân thủ quy định thi công hoàn thiện trước khi tiến hành bất kỳ hoạt động trang bị nào.

7.10. Trong quá trình xây dựng:

- a. **Tuân thủ và hợp tác:** Trong suốt giai đoạn thi công, Chủ Sở Hữu phải giữ liên lạc, hợp tác chặt chẽ với Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý, đồng thời đảm bảo các đơn vị thiết kế và Nhà thầu tuân thủ hướng dẫn, quy tắc ứng xử và các quy định khác của Nhà Chung Cư.
- b. **Nhân viên của nhà thầu:** Chủ Sở Hữu sẽ chịu trách nhiệm về đạo đức và hành vi của nhà thầu trong thời gian thi công. Nhân viên nhà thầu phải tuân thủ các quy định làm việc nêu trong Hướng dẫn thi công cũng như Quy tắc ứng xử và các quy định liên quan khác. Ban Quản Lý có quyền từ chối hoặc loại trừ các cá nhân hoặc tổ chức vi phạm quy định hoặc gây thiệt hại đến Nhà Chung Cư.
- c. **Nguồn điện và nước:** Chủ Sở Hữu phải chủ động liên hệ với cơ quan ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục lắp đặt đồng hồ điện và nước cho Gian Thương Mại.
- d. **Tránh ảnh hưởng đến xung quanh:** Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu ngừng thực hiện công việc được cho là nguy hiểm hoặc có thể gây tổn hại đến sức khỏe và tài sản của Nhà Chung Cư.
Việc lắp đặt và sửa chữa trang thiết bị, đồ nội thất phải được thực hiện bên trong Gian Thương Mại và không được mang ra sân hoặc khu vực công cộng.
- e. **Nhà vệ sinh:** Bất kỳ công nhân nào bị phát hiện phóng uế ở khu vực công cộng sẽ phải trả phí 500,000 đồng phí dọn dẹp vệ sinh và phải rời khỏi khu vực làm việc ngay lập tức.
- f. **Bình chữa cháy:** Chủ Sở Hữu/nhà thầu sử dụng bình chữa cháy quá hạn sẽ phải chịu trách nhiệm về mọi hậu quả và thiệt hại cho Chủ Đầu Tư và/hoặc bên thứ ba (nếu có).
- g. **An toàn lao động và PCCC:** Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải trang bị thiết bị chữa cháy phù hợp trong khu vực thi công và chịu hoàn toàn trách nhiệm về an toàn lao động của công nhân trong thời gian thi công.

Không được sử dụng môi gây cháy, khói hoặc chiếu sáng cao áp hoặc tia lazer / tia cháy do cắt hoặc hàn, cũng như sử dụng đúng cách các thiết bị điện hoặc cơ khí, cáp ngầm, ổ cắm điện, v.v. Hệ thống cáp tạm thời phải được tháo dỡ ngay sau khi hoàn thành.

- h. Vận chuyển vật tư, thiết bị đến và đi khỏi Nhà Chung Cư:** Nhà thầu phải đăng ký với Ban Quản Lý để phối hợp vận chuyển vật liệu và thiết bị vào Gian Thương Mại. Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được cung cấp Biểu mẫu đăng ký vận chuyển tài sản ra/vào. Nhà thầu chỉ được vận chuyển vật liệu và thùng kín vào khu vực thi công bằng xe đẩy có bánh xe để vận chuyển. Chủ Sở Hữu phải chịu trách nhiệm về thiệt hại đối với các cơ sở, công trình hoàn chỉnh của Nhà Chung Cư do nhà thầu gây ra trong quá trình vận chuyển vật liệu hoặc các công việc khác.
- i. Bảo vệ các khu vực chung:** Chủ Sở Hữu phải đảm bảo rằng nhà thầu của họ không làm hỏng bề mặt hoàn thiện của bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu sẽ chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do nhà thầu của mình gây ra. Chủ Sở Hữu nên thực hiện các biện pháp bảo vệ như sau:
- Tường: che tường hành lang khi di chuyển hàng hóa
 - Khung cửa: Sử dụng PVC quấn quanh.
 - Cửa sổ kính: Nên dùng nhựa hoặc vật liệu tốt để che kính, nhưng phải đặt cách xa kính để tránh những ảnh hưởng có thể xảy ra.
- j. Thiết bị và vật liệu nặng:** Lịch chuyển đến và di dời thiết bị nặng (trên 100kg) phải được thông báo trước với Ban Quản Lý trước 24 giờ.
- k. Lưu trữ vật liệu:** Vật liệu sử dụng và số lượng vật liệu lưu trữ trong quá trình thi công phải tuân thủ theo các nguyên tắc, quy định của pháp luật về an toàn trong vận chuyển, lưu giữ và sử dụng vật liệu tương ứng.
- Tất cả vật liệu và thiết bị xây dựng phải được tập kết lưu giữ bên trong Gian Thương Mại. Chủ Sở Hữu không được phép sử dụng Khu vực chung (bao gồm nhưng không giới hạn ở khu vực lắp đặt và hành lang, lối ra, cầu thang hoặc lối ra xung quanh Nhà Chung Cư) để chứa các vật dụng cá nhân cũng như vật liệu xây dựng.
- Chủ Đầu Tư và Ban Quản Lý không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát hoặc hư hỏng nào trong quá trình lưu trữ và thi công của Chủ Sở Hữu.
- l. Vệ sinh:** Khu vực thi công phải luôn sạch sẽ, vật liệu và rác thi công phải được lưu giữ bên trong Gian Thương Mại, không cản trở khu vực chung. Các vị trí dễ phát sinh bụi phải được che chắn an toàn, thẩm mỹ. Chất thải xử lý hàng ngày theo quy trình Ban Quản Lý, thu gom vào buổi tối hoặc theo lịch Ban Quản Lý. Vật liệu nguy hiểm phải lưu trữ đúng quy định. Chủ Sở Hữu và nhà thầu chịu trách nhiệm nếu xử lý rác sai quy định.
- m. Thủ tục xử lý khi tài sản chung của Nhà Chung Cư bị ảnh hưởng:**
- Trong trường hợp xảy ra sự cố/ mất mát ở bất kỳ khu vực hoặc thiết bị nào thuộc tài sản chung của Nhà Chung Cư trong quá trình lắp đặt, vui lòng liên hệ ngay với Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý.
- n. Sửa đổi/điều chỉnh hệ thống chung:** Các công trình kết cấu, bao gồm khoan sàn hoặc thay đổi hệ thống điều hòa không khí, hệ thống MEP, máy phát hiện khói và hệ thống báo động chỉ có thể được thực hiện bởi các nhà thầu do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý chỉ định. Chủ Sở Hữu/nhà thầu không được thay đổi kết cấu và hệ thống của Gian Thương Mại. Nếu Chủ Sở Hữu/nhà thầu thay đổi các hệ thống này mà không có sự đồng ý của

Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý, Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường cho Chủ Đầu Tư và bên thứ ba về mọi thiệt hại (nếu có).

- o. Trần bê tông:** Nhà thầu thi công không được phép khoan trên trần bê tông trừ khi có sự thay đổi theo tiêu chuẩn.

8. QUY TẮC TRONG QUÁ TRÌNH THIẾT KẾ

Để đảm bảo hoạt động thường ngày, vệ sinh Nhà Chung Cư cũng như việc sắp xếp các công việc hoàn thiện, Chủ Sở Hữu và nhà thầu phải tuân thủ các quy định sau:

- 8.1.** Trong thời gian hoàn thiện, Chủ Sở Hữu phải luôn hợp tác và giám sát các nhà thầu hoàn thiện và đảm bảo rằng các nhà thầu luôn liên lạc chặt chẽ với Ban Quản Lý và tuân thủ hướng dẫn của Ban Quản Lý.

Chủ Sở Hữu sẽ chịu trách nhiệm về hành vi của nhà thầu trong quá trình hoàn thiện Gian Thương Mại. Nhà thầu phải tuân thủ đầy đủ Quy Định này trong suốt thời gian hoàn thiện Gian Thương Mại.

- 8.2.** Ban Quản Lý sẽ kiểm tra định kỳ bất kỳ khu vực nào trong suốt quá trình thi công hoàn thiện và trang trí nội thất. Chủ Sở Hữu/nhà thầu cần dán giấy phép hoàn thiện nội thất lên cửa chính của nhà (bên ngoài). Chủ Sở Hữu/nhà thầu không được phép thực hiện bất kỳ công việc hoàn thiện nội thất nào nếu không có sự chấp thuận trước của Ban Quản Lý. Nếu tài sản hoặc thiết bị của khu vực chung bị ảnh hưởng do công việc hoàn thiện nội thất mà Chủ Sở Hữu/nhà thầu thực hiện, Ban Quản Lý có quyền vào Gian Thương Mại để sửa chữa thiệt hại trong vòng 24 giờ làm việc kể từ thời điểm thiệt hại xảy ra, Chủ Sở Hữu/nhà thầu có trách nhiệm thanh toán/bồi thường mọi chi phí sửa chữa.
- 8.3.** Ban Quản Lý có thể yêu cầu nhà thầu hoàn thiện dừng công việc mà Ban Quản Lý cho là nguy hiểm hoặc có thể ảnh hưởng đến khu vực chung của Nhà Chung Cư hoặc bên thứ ba.
- 8.4.** Chấp hành các nội quy và thời gian sửa chữa thi công của Nhà Chung Cư, thi công đúng theo thiết kế đã được phê duyệt. Mọi chỉnh sửa thay đổi liên quan đến kết cấu Gian Thương Mại hoặc ảnh hưởng đến nhà, công trình bên cạnh đều phải trình Ban Quản Lý để được xem xét phê duyệt, đồng thời có giấy chấp thuận của chủ sở hữu nhà, công trình bên cạnh.
- 8.5.** Phải đăng kí và khai báo chi tiết, tỉ mỉ tất cả các dụng cụ, thiết bị, vật tư khi mang vào làm việc tại Nhà Chung Cư.
- 8.6.** Phải trình báo với bảo vệ các giấy tờ tùy thân, thẻ công nhân, thẻ nhà thầu, chứng minh thư nhân dân và giấy đăng kí vào Nhà Chung Cư. Thẻ công nhân được cấp cho từng công nhân/nhân viên của nhà thầu cho công trình cụ thể theo số nhà. Nhà thầu chỉ được sử dụng thẻ cho công trình Gian Thương Mại đã được ghi trên thẻ.
- 8.7.** Chỉ được phép ra vào cổng chính, không đi tắt hoặc qua hàng rào. Nhà thầu đăng kí vào làm việc tại khu vực mình làm và chịu sự giám sát về an ninh của nhân viên bảo vệ khu vực.
- 8.8.** Không được phép gây hoặc tổ chức đốt lửa trong khu vực đang thi công làm việc tại Nhà Chung Cư, bao gồm cả trong Gian Thương Mại.
- 8.9.** Không tự do đi lại các khu vực ngoài khu mình đã đăng kí làm việc.
- 8.10.** Không tự ý đụng chạm, sử dụng các thiết bị tài sản (sửa chữa, lắp đặt...) cây cối cảnh quan v.v... của Nhà Chung Cư. Mọi việc thay đổi ngoài khuôn viên Gian Thương Mại đều không được phép. Nếu có hư hỏng mất mát do lỗi từ phía nhà thầu, nhà thầu sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường theo giá trị Ban Quản Lý yêu cầu.

- 8.11.** Có hành vi, xử sự, trang phục đúng mực lịch sự trong quá trình làm việc tại Nhà Chung Cư. Không uống rượu bia hoặc các chất kích thích khác trong quá trình làm việc hoặc đi vào Nhà Chung Cư.
- 8.12.** Chủ Sở Hữu hoặc người được ủy quyền, nhà thầu, công nhân v.v... tự đảm bảo, chịu trách nhiệm hoàn toàn về vấn đề an toàn lao động, phong chống cháy nổ, tự có biện pháp bảo vệ tài sản trang thiết bị, máy móc trong phạm vi khuôn viên Gian Thương Mại và tự chịu trách nhiệm trong trường hợp các tài sản bị mất mát hư hỏng.
- 8.13.** Chỉ sử dụng xe đẩy có bánh xe cao su trong Nhà Chung Cư. Nhà thầu thi công nội thất cần thực hiện mọi biện pháp cần thiết để tránh trầy xước, tài sản chung, sàn hành lang công cộng trong quá trình di chuyển dụng cụ, vật liệu phục vụ công tác thi công nội thất. Nhà thầu và Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm về mọi hư hỏng trong quá trình vận chuyển.
- 8.14.** Chỉ sử dụng xe có trọng tải tối đa 03 tấn và không được vận chuyển bằng các phương tiện cơ giới tự chế (xe lam, xe ba gác...) đi vào các tuyến đường nội bộ trong phạm vi Nhà Chung Cư. Trường hợp Chủ Sở Hữu có nhu cầu sử dụng xe, máy móc đặc biệt phục vụ cho việc thi công (ghi rõ các loại xe, máy móc đặc biệt) thì phải có xác nhận/phê duyệt của Ban Quản Lý.
- 8.15.** Trường hợp Gian Thương Mại thi công thường xuyên sử dụng xe tải vận chuyển vật tư, vật liệu ra vào cổng, Chủ Sở Hữu cần đổ bê tông lót vỉa hè hoặc áp dụng các biện pháp khác nhằm tránh sụt, lún, gây mất vệ sinh, ảnh hưởng tới cảnh quan và an toàn của Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu phải chịu mọi chi phí khắc phục, sửa chữa nếu gây hỏng hóc, sụt, lún lòng đường, vỉa hè và phải trả lại mặt bằng lòng đường, vỉa hè như ban đầu sau khi hoàn tất việc thi công.
- 8.16.** Không được phép xử lý vật liệu (trộn bê tông, cắt sắt, hàn...) trên vỉa hè, lòng đường, trừ trường hợp sử dụng xe trộn bê tông. Trường hợp sử dụng xe trộn bê tông, phải lót khu vực đổ bằng bạt hoặc ván gỗ, không để dây bẩn bê tông ra lòng đường, vỉa hè. Không được làm việc ở khu vực công cộng. Trong trường hợp xảy ra tai nạn lao động hoặc hỏa hoạn trong thời gian hoàn thiện, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại cho tài sản hoặc cho bên thứ ba (nếu có). Trong quá trình hoàn thiện, cửa ra vào, cửa sổ Gian Thương Mại phải được đóng chặt (nhưng không được khóa) và được che chắn cẩn thận để tránh tiếng ồn và bụi bẩn ảnh hưởng đến những Chủ Sở Hữu khác.
- 8.17.** Ban Quản Lý có quyền dừng ngay công việc lắp đặt nếu gây tiếng ồn, phiền hà, mùi khó chịu hoặc bất tiện cho Chủ Sở Hữu khác và có quyền thay đổi hoặc sắp xếp giờ làm thêm. Thời gian sẽ do Ban Quản Lý sắp xếp.
- 8.18.** Thời gian thi công được quy định như sau:

Ngày	Buổi sáng	Buổi tối
Thứ Hai – Thứ Sáu	8:30 – 11:30	13:30 – 17:00
Thứ bảy	8:30 – 11:30 Ghi chú: KHÔNG thể tiến hành các công việc lắp đặt gây ồn hoặc đặc biệt như hàn, cắt gạch, khoan (tham khảo Điều 7.7).	Không thi công
Chủ Nhật, Ngày lễ, Năm mới và các sự kiện đặc biệt	Không thi công	Không thi công

Thời gian cho phép thực hiện các công việc gây tiếng ồn.	9:00 – 11:30	14:00 – 16:30
--	--------------	---------------

Trong trường hợp nhà thầu muốn làm thêm giờ, đơn xin phép phải được nộp cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý ít nhất 4 giờ trước thời điểm thi công ngoài giờ để được chấp thuận trước. Người lao động không được phép ở lại qua đêm trong Nhà Chung Cư, ngoại trừ người trông coi bảo vệ tài sản đã được đăng ký trước với Ban Quản Lý. Ban Quản Lý có quyền yêu cầu dừng bất kỳ công việc nào gây ra tiếng ồn, rung động, mùi hôi hoặc bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

8.19. Nhà thầu phải sắp xếp trước với Ban Quản Lý để vận chuyển vật liệu và thiết bị quá khổ. Để tránh làm xước sàn, các Khu vực chung liên quan cần có miếng đệm bảo vệ.

8.20. An toàn và PCCC trong quá trình thi công

- Công nhân của nhà thầu cần phải đi giày và mũ bảo hiểm khi vào Gian Thương Mại. Làm việc trên cao (như máy lạnh ngoài trời) đòi hỏi phải đeo dây an toàn. Nhân viên bảo vệ sẽ không cho công nhân vào nếu công nhân không mặc đồng phục, không đi giày và không có thiết bị an toàn cần thiết.
- Đối với Gian Thương mại một phòng ngủ, cần có ít nhất 2 bình chữa cháy 6kg và số lượng bình chữa cháy cần thiết sẽ tăng theo số lượng phòng ngủ. Đặt bình chữa cháy ở khu vực làm việc dễ tiếp cận và dễ thấy. Nếu có công việc liên quan đến hàn, hàn điện hoặc bất kỳ công việc nào có khả năng gây cháy như sơn PU, cắt, mài, v.v., thì cần thêm một bình chữa cháy. Chủ Sở Hữu cần trang bị các bình chữa cháy này.
- Nếu nhà thầu cần sử dụng Máy nén khí thì phải có tem kiểm định an toàn hợp lệ của cơ quan có thẩm quyền trong vòng 3 tháng. Vào cuối ngày làm việc, Máy nén khí phải xả hết không khí hoàn toàn.

8.21. Người lao động không được phép hút thuốc hoặc nấu ăn trong Gian Thương Mại và Nhà Chung Cư.

8.22. Quy định đảm bảo an toàn cho công trình và kết cấu của Nhà Chung Cư

- Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý, không được phép làm tường ngoài, mái, kết cấu tường, dầm cột. Không được thay đổi, làm giảm độ ẩm hoặc gây cản trở cho đường ống, cống rãnh, cửa ra vào, tờ rơi và đồ đạc trong quá trình hoàn thiện và trang trí nội thất.
- Chủ Sở Hữu và nhà thầu của Chủ Sở Hữu không được phép can thiệp vào hệ thống báo cháy, PCCC, điện, nước, thông gió và viễn thông do Chủ Đầu Tư lắp đặt trong khu vực thuộc sở hữu của Chủ Sở Hữu.
- Không được phép phá tường. Không được niêm phong cửa chính của Gian Thương Mại.
- Không có hành lang, sân thượng bổ sung hoặc tải trọng bổ sung của hành lang, sân thượng trong Gian Thương Mại.
- Không được phép đục lỗ trên lớp bê tông phía trên.
- Vật liệu xây dựng sử dụng trong Gian Thương Mại không vượt quá trọng lượng cho phép của sàn (150kg/m²). Không còn sàn bê tông và không được phép xây thêm nhà vệ sinh.
- Không sử dụng các thiết bị điện có công suất vượt quá tổng công suất CB của thiết bị.

- Dàn nóng của máy lạnh cần được lắp đặt tại vị trí quy định. Ống đồng, nguồn điện, ống thoát nước cần được lắp đặt theo đúng thiết kế để đảm bảo an toàn theo hướng dẫn và sự chấp thuận của Ban Quản Lý.
- Tường ngăn giữa các phòng trong Gian Thương Mại (nếu có phòng bổ sung) nên sử dụng vật liệu nhẹ như thạch cao.

8.23. Quy định về vệ sinh và bảo dưỡng cảnh quan

- Không được giẫm đạp, sử dụng đất có hoa, không làm hư hại cây cối xung quanh Nhà Chung Cư.
- Không được để vật liệu, rác, dụng cụ, thiết bị ở cầu thang, hành lang hoặc bất kỳ khu vực công cộng nào khi chưa được sự đồng ý trước của Ban Quản Lý. Tất cả vật liệu phải được sắp xếp gọn gàng trong khu vực do Ban Quản Lý chỉ định.
- Không được đổ bê tông, tấm gỗ, mảnh vụn và rác vào bồn cầu, cống rãnh và thùng rác ở cầu thang.
- Chủ Sở Hữu phải có trách nhiệm di chuyển chất thải xây dựng ra khỏi Nhà Chung Cư Vận Hành Nhà Chung Cư và trả mọi khoản phí phát sinh nếu có.
- Không xả rác và công nhân phải sử dụng nhà vệ sinh bên trong Gian Thương Mại.
- Không sử dụng nước từ vòi công cộng và/hoặc đổ nước vào cống thoát nước công cộng;
- Chủ Sở Hữu/Nhà thầu phải giữ gìn khu vực làm việc và hành lang sạch sẽ;
- Chủ Sở Hữu/Nhà thầu phải tránh làm bẩn và làm hư hỏng các tiện ích chung tại khu vực chung trong quá trình thi công;
- Đậy kín thùng xe để tránh vật liệu rơi xuống đường.

8.24. Chủ Sở Hữu và nhà thầu có trách nhiệm giám sát hành vi và thái độ của người lao động. Bất kỳ người lao động nào không tuân thủ các quy tắc của Gian Thương Mại hoặc có bất kỳ hành động không hợp tác nào sẽ bị yêu cầu rời khỏi ngay lập tức và bị cấm vào Nhà Chung Cư:

- Không được phép ăn uống ở khu vực chung và khu vực làm việc;
- Không được phép ngủ ở khu vực chung;
- Ngoài giờ làm việc, không có công nhân nào được phép ở lại qua đêm tại cơ sở, ngoại trừ người trông coi, bảo vệ tài sản đã được đăng ký trước với Ban Quản Lý;
- Không được phép đánh bạc;
- Không gây phiền nhiễu, đánh nhau trên tài sản;
- Nghiêm cấm các hành vi sai trái, cư xử hỗn láo, không chửi thề, la hét, đùa giỡn, làm phiền, cãi vã, v.v.;
- Không xả rác, khạc nhổ, hút thuốc (trừ khu vực hút thuốc được chỉ định).

9. HOÀN THIỆN

Chủ Sở Hữu hoặc nhà thầu của Chủ Sở Hữu thực hiện công việc trang bị nội thất phải thông báo cho Ban Quản Lý trước khi hoàn thành công việc (Thông báo hoàn thành công việc trang bị nội thất).

Các bên phải hoàn tất các thủ tục theo đúng quy định và lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình hoàn thiện.

10. VI PHẠM QUY TẮC

10.1. Trách nhiệm và ràng buộc của Chủ Sở Hữu:

- a. Chủ Sở Hữu phải chỉ định một đại diện (với đầy đủ thông tin và số điện thoại liên hệ) để điều phối công việc thi công hoàn thiện và làm đầu mối liên hệ với Phòng Quản lý đô thị trong suốt quá trình thi công hoàn thiện Gian Thương Mại.
- b. Chủ Sở Hữu chỉ được thi công hoàn thiện Gian Thương Mại khi đã đăng ký với Ban Quản Lý và hồ sơ thiết kế hoàn thiện Gian Thương Mại không vi phạm các quy định trong quy trình này và Phòng Quản lý đô thị trong suốt quá trình thi công hoàn thiện Gian Thương Mại.
- c. Chủ Sở Hữu chịu mọi trách nhiệm về hành vi của nhà thầu, nhân sự của nhà thầu trong suốt quá trình cải tạo Gian Thương Mại. Nghiêm cấm mọi hành vi vi phạm pháp luật của công nhân, kỹ sư trong suốt quá trình thi công. Ban Quản Lý sẽ thông báo cho cơ quan chức năng địa phương xử lý nếu có các hiện tượng, hành vi vi phạm pháp luật.
- d. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm sửa chữa, bồi thường mọi hỏng hóc, thiệt hại đối với tài sản của các hộ dân khác, tài sản của Chủ Đầu Tư và tài sản chung và tiện ích chung của Nhà Chung Cư do các nhà thầu, nhân sự của nhà thầu gây ra và/hoặc liên quan đến công việc hoàn thiện Gian Thương Mại của Chủ Sở Hữu. Trong suốt quá trình hoàn thiện Gian Thương Mại, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đảm bảo rằng các nhà thầu và nhân sự có ý thức thực hiện mọi biện pháp để đảm bảo an toàn cho người và tài sản của Nhà Chung Cư, tuân thủ các quy định về an toàn lao động, giữ gìn vệ sinh chung.
- e. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm trong mọi trường hợp xảy ra mọi thiệt hại về sức khỏe và con người trong phạm vi Nhà Chung Cư do công việc thi công hoàn thiện Gian Thương Mại của Chủ Sở Hữu gây ra khi không tuân thủ nghiêm túc các quy định về an toàn lao động trong suốt quá trình thi công.
- f. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu không thực hiện các quy định và yêu cầu của Ban Quản Lý đối với việc thi công hoàn thiện Gian Thương Mại, Ban Quản Lý được quyền thực hiện các biện pháp chế tài để ngay lập tức ngừng thi công hoàn thiện Gian Thương Mại của Chủ Sở Hữu, đồng thời yêu cầu Chủ Sở Hữu khắc phục các sự cố do công việc cải tạo Gian Thương Mại của Chủ Sở Hữu gây ra bao gồm nhưng không giới hạn ở việc chi phí cho công tác dọn dẹp vệ sinh, cải tạo sửa chữa, thay thế các tài sản bị hỏng hóc, thiệt hại bồi thường các tổn thất về tài sản và người cho các Chủ Sở Hữu, các đối tượng bị ảnh hưởng bởi công việc cải tạo Gian Thương Mại của Chủ Sở Hữu...

10.2. Đối với các hành vi vi phạm quy định trong hướng dẫn lắp đặt này và sau khi đã gửi thông báo nhắc nhở nhưng vẫn không khắc phục, Ban Quản Lý từ chối giải quyết cho thợ thi công đang thực hiện công việc lắp đặt vào Nhà Chung Cư để đảm bảo an toàn cho tài sản và công trình cho đến khi hành vi vi phạm được khắc phục. Ngoài ra còn có các hình phạt như sau:

- Trong quá trình hoàn thiện, nếu có bất kỳ thương tích hoặc thiệt hại nào đối với tài sản của nhà, công trình khác, Chủ Sở Hữu và nhà thầu sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường.
- Trong quá trình hoàn thiện, nếu Chủ Sở Hữu và nhà thầu gây thiệt hại đến tài sản chung, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu và nhà thầu phải chịu trách nhiệm bồi thường như sau:
 - Trong trường hợp khấu trừ bảo hiểm thấp hơn mức: Chủ Sở Hữu và nhà thầu phải bồi thường toàn bộ thiệt hại và phạt 10% tổng thiệt hại cho Ban Quản Lý.

- Trong trường hợp công ty bảo hiểm thanh toán một phần, Chủ Sở Hữu và nhà thầu phải thanh toán số tiền còn lại cộng với khoản tiền phạt là 10% tổng thiệt hại cho Ban Quản Lý.
- Trong trường hợp công ty bảo hiểm thanh toán toàn bộ, Chủ Sở Hữu và nhà thầu phải nộp phạt 10% tổng thiệt hại cho Ban Quản Lý và nộp phí khấu trừ bảo hiểm.

Trong quá trình hoàn thiện, đội ngũ kỹ thuật viên và nhân viên bảo vệ của Nhà Chung Cư sẽ theo dõi và giám sát việc hoàn thiện Gian Thương Mại và sẽ lập báo cáo tùy theo mức độ vi phạm. Đối với bất kỳ hành vi vi phạm các Quy Định này, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý sẽ sử dụng các biện pháp tạm ngừng cung cấp dịch vụ để đảm bảo an toàn cho các cơ sở và cấu trúc Gian Thương Mại cho đến khi các hành vi vi phạm được khắc phục và kèm theo các hình phạt tài chính như sau:

STT	Vấn đề	Mức phạt
1	Hút thuốc ở bất cứ nơi nào trong Nhà Chung Cư (trừ khu vực hút thuốc được chỉ định)	Lần vi phạm đầu tiên: 300.000 đồng Vi phạm lần 2: 500.000 đồng Vi phạm lần thứ ba: phạt 1.000.000 đồng, yêu cầu rời khỏi Nhà Chung Cư ngay lập tức
2	Vi phạm quy định về tài sản/quy tắc an toàn gây ra tai nạn/thiệt hại đối với khu vực chung của Nhà Chung Cư	2.000.000 đồng
3	Không đặt Giấy chấp thuận hoàn thiện trước Gian Thương Mại khi đã được Ban Quản Lý chấp thuận	500.000 đồng
4	Thiết bị bảo hộ: quần áo bảo hộ, giày an toàn, kính an toàn, mũ hàn và kính bảo hộ, mặt nạ không theo quy định. Không đeo giấy phép lao động.	500.000 đồng Nếu công nhân làm việc không mặc áo thì phạt 1.000.000 đồng và sẽ bị mời ra khỏi công trình.
5	Đi tiểu hoặc đi đại tiện không đúng chỗ.	500.000 đồng Những công nhân vi phạm phải dọn dẹp và sẽ bị mời ra khỏi Nhà Chung Cư
6	Vi phạm vệ sinh Nhà Chung Cư: vứt rác bừa bãi ở nơi công cộng, rời khỏi Nhà Chung Cư mà không dọn dẹp, xả rác...	1.000.000 đồng Và trả các chi phí bổ sung phát sinh do thuê đại lý dịch vụ thông quan khác cho dọn rác
7	Đặt vật liệu/thiết bị ở khu vực chung hoặc không ở khu vực chỉ định	1.000.000 đồng
8	Công việc thi công gây ra bụi/khói/mùi mà không có biện pháp bảo vệ ở khu vực chung và/hoặc ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu/người thuê phụ trong Khu Dự án	1.000.000 đồng Nhà thầu sẽ phải dừng công việc cho đến khi khu vực được che phủ và nhà thầu sẽ phải dọn dẹp khu vực.

9	Rác không được bọc trong túi, không sử dụng xe đẩy có con lăn nhựa để giao hàng, bóc bê tông xây dựng, vật liệu, chất thải hoặc thiết bị.	1.000.000 đồng
10	Không có người giám sát trong thời gian thi công	1.000.000 đồng
11	Làm việc gây ồn ào ngoài giờ thi công mà không được sự cho phép của Ban Quản Lý.	Chiều: 500.000 đồng 17h – 20h: 500.000 đồng Sau 20h: 2.000.000 đồng Nhà thầu sẽ phải dừng lại ngay lập tức.
12	Vi phạm quy định PCCC	5.000.000 đồng Tùy theo mức độ vi phạm, nhà thầu sẽ bị đình chỉ công việc hoàn thiện.
13	Kích hoạt hệ thống báo cháy	Lần vi phạm đầu tiên: 500.000 đồng Vi phạm lần thứ hai: 1.000.000 đồng Vi phạm lần 3: Phạt 2.000.000 đồng và đình chỉ thi công 3 ngày
14	Gây trầy xước, bẩn hoặc làm hỏng sàn nhà, tường, hoặc các tiện nghi/tài sản chung.	Sẽ bị phạt tiền từ 500.000 đồng đến 2.000.000 đồng tùy theo tính chất, mức độ vi phạm. Nhà thầu sẽ phải trả thêm chi phí sửa chữa và vệ sinh.
15	Làm thêm giờ khi chưa được sự cho phép của Ban Quản Lý	1.000.000 đồng Nhà thầu sẽ phải dừng công việc ngay lập tức cho đến khi được phép.
16	Hành vi thiếu đạo đức, chửi thề, la hét, gây phiền nhiễu, xả rác, khạc nhổ...	2.000.000 đồng
17	Làm phiền/đánh nhau trong Nhà Chung Cư	5.000.000 đồng Những công nhân vi phạm sẽ bị mời khỏi Nhà Chung Cư
18	Vi phạm liên quan đến kết cấu Nhà Chung Cư, bao gồm xả các chất có thể làm tắc hệ thống thoát nước: xi măng/vữa, thạch cao, sơn, cát...vào các ống/phễu thoát nước của sàn nhà	5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng (Tùy theo tính chất và mức độ vi phạm) Và thanh toán các chi phí phát sinh thêm
19	Trộm cắp/phá hoại/che giấu vật liệu/tài sản xây dựng trái phép	Bồi thường gấp đôi cho bất kỳ thiệt hại nào. Những công nhân vi phạm sẽ bị đuổi khỏi Nhà Chung Cư và giao cho cảnh sát.
20	Không có bình chữa cháy tại khu vực thi công bên trong Gian Thương Mại	500.000 đồng Tạm dừng thi công cho đến khi trang bị bình chữa cháy mới.

21	Không đảm bảo an toàn cho người lao động, cán bộ và bên thứ ba. Thi công các công trình phức tạp khi chưa được Bộ Xây dựng chấp thuận.	Đình chỉ thi công và phạt 2.000.000 đồng/lần
22	Kết nối nguồn điện không an toàn hoặc sử dụng điện vào mục đích khác (nấu ăn...). Không tuân thủ quy định về PCCC: không đăng ký bất kỳ công việc điện nào, sử dụng quá tải, sử dụng điện không có ổ cắm, ổ cắm cố định, phích cắm, dây cáp, điểm ước hoặc không đạt yêu cầu kỹ thuật, không quán mối nối, kết nối điện, dây cáp điện không đi qua ống chống cháy.	2.000.000 đồng Tạm dừng thi công cho đến khi khắc phục được sự cố.
23	Không tuân thủ quy định của chính phủ.	Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hình phạt và hậu quả nào
24	Xử lý vật liệu, rác thi công ra khỏi khu vực quy định phải được Ban Quản Lý chấp thuận.	Đình chỉ thi công và phạt 500.000 đồng
25	Sử dụng vật liệu, máy móc hoặc thiết bị một cách cố ý mà không được Ban Quản Lý /Chủ Sở Hữu chấp thuận.	1.000.000 đồng
26	Vật liệu, máy móc hoặc thiết bị rơi	5.000.000 đồng Bồi thường thiệt hại theo giá trị thực tế.
27	Tổ chức mọi hình thức cờ bạc trong/ngoài khu vực thi công hoặc các khu vực khác trong Nhà Chung Cư	5.000.000 đồng
28	Sử dụng giàn giáo không có con lăn nhựa ở những nơi không được quy định dễ gây trầy xước.	Đình chỉ thi công/ tịch thu giàn giáo và phạt 500.000 đồng. Bồi thường thiệt hại nếu có.
29	Tiến hành công việc ngoài công trường. Tiến hành công việc mà không có sự chấp thuận của Ban Quản Lý	2.000.000 đồng
30	Vận chuyển vật liệu vào/ra Nhà Chung Cư mà không có sự chấp thuận của Ban Quản Lý	500.000 đồng đến 2.000.000 đồng Tùy thuộc vào bản chất và mức độ nghiêm trọng của hành vi vi phạm
31	Không đảm bảo an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và môi trường làm việc cho người lao động khi thi công trong Nhà Chung Cư.	500.000 đồng
32	Sử dụng rượu, bia, ma túy...khi đang làm việc, vào Nhà Chung Cư.	1.000.000 đồng Phải rời khỏi Nhà Chung Cư ngay lập tức
33	Không có công nhân được đào tạo phù hợp để vận hành máy móc và thiết bị, sửa chữa khi cần thiết	500.000 đồng

34	Vận hành máy móc, thiết bị trái quy định (dựa theo hành vi đến mức độ hậu quả, có thể bị truy cứu hoàn toàn trách nhiệm hình sự).	500.000 đồng đến 5.000.000 đồng
35	Mang vật liệu dễ cháy, chất độc, chất nổ, vũ khí chết người vào khu vực thi công.	5.000.000 đồng
36	Đi vào khu vực nguy hiểm không được phép: giếng kỹ thuật...	1.000.000 đồng
37	Các vi phạm khác	Tùy thuộc vào tính chất và mức độ nghiêm trọng của hành vi vi phạm

Các khoản phạt trên sẽ được tính cho Chủ Sở Hữu/nhà thầu. Phí sẽ được sửa đổi (không cần thông báo trước) bằng cách niêm yết thông báo tại khu vực được chỉ định trong Nhà Chung Cư.

Tất cả số tiền phạt này sẽ được nộp vào Quỹ Nhà Chung Cư.

Ghi chú:

Trong trường hợp nhà thầu/công nhân không đồng ý ký biên bản vi phạm dựa trên các bằng chứng tại công trường, Ban Quản Lý sẽ buộc phải dừng mọi hoạt động của nhà thầu. Một cuộc họp giữa đại diện của Ban Quản Lý, Chủ Sở Hữu và nhà thầu sẽ được tổ chức để tìm ra giải pháp phù hợp.

Các quy định trên áp dụng cho tất cả Chủ Sở Hữu và nhà thầu thi công tại Gian Thương Mại. Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý rất trân trọng sự hợp tác của Chủ Sở Hữu.

11. QUY ĐỊNH VỀ HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC CHO NHÀ HOÀN THIỆN TRẦN

11.1. Hệ thống cung cấp nước cho Gian Thương Mại được sử dụng bởi Ống PPR có vạch xanh cho nước lạnh và vạch đỏ cho nước nóng, do đó Chủ Sở Hữu/nhà thầu không được thay đổi, cắt hoặc bất kỳ hình thức nào khác làm ảnh hưởng đến hệ thống ống nước, áp lực nước bên trong Gian Thương Mại của Nhà Chung Cư mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản Lý.

11.2. Không được đập phá, đục phá, phá hỏng hệ thống đường ống (Riser) trong Gian Thương Mại hoặc tự ý đấu nối vào hệ thống cấp thoát nước chung (Riser).

11.3. Đường ống chờ trong Gian Thương Mại bị tắc để khi tiến hành đấu nối, Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải thông báo cho Ban Quản Lý để xác minh (ký với Chủ Sở Hữu/nhà thầu) hệ thống; và Chủ Sở Hữu/nhà thầu có trách nhiệm quản lý sau khi đấu nối. Mọi hành vi đấu nối tùy tiện mà không được Ban Quản Lý chấp thuận đều bị coi là vi phạm và Ban Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm nếu hệ thống không thoát ra được một cách suôn sẻ.

11.4. Nghiêm cấm xả các chất có thể làm tắc hệ thống thoát nước: xi măng/vữa, thạch cao, sơn, cát... vào các ống/ phễu thoát nước của sàn. Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải thực hiện mọi biện pháp để hạn chế tối đa các nguyên nhân có thể làm tắc hệ thống thoát nước.

11.5. Không lấy nước từ nhà vệ sinh công cộng hoặc vòi nước công cộng để sử dụng trong xây dựng.

11.6. Chủ Sở Hữu/nhà thầu phải kiểm tra tất cả các van cấp nước sau khi dừng thi công/ra khỏi Gian Thương Mại. Để đảm bảo an toàn, Ban Quản Lý sẽ tắt điện/nước trong nhà sau giờ làm việc. Do đó, nếu có nhu cầu làm thêm, nhà thầu phải đăng ký trước với Ban Quản Lý theo quy định về thời gian thi công nêu trong hướng dẫn Fitout, mục 8.8

11.7. Nguồn nước phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành và phải 100% chưa qua sử dụng.

11.8. Lưu ý đặc biệt:

- Chuẩn bị 01 bồn tiểu tạm cho mỗi Gian Thương Mại; vị trí lắp đặt, đầu nối đường ống sẽ do đội kỹ thuật Nhà Chung Cư hướng dẫn.



- Chuẩn bị hệ thống lọc 3 cấp hoặc thiết bị có khả năng lọc cát, bột... trước khi xả vào hệ thống thoát nước của Nhà Chung Cư.
- Chủ Sở Hữu ưu tiên thi công lắp đặt nhà vệ sinh trong Gian Thương Mại. Chỉ được lắp đặt 01 bồn cầu tạm phục vụ công tác vệ sinh của thợ thi công, việc lắp đặt các bồn cầu khác sẽ là công đoạn cuối cùng sau khi hoàn thành hơn 95% khối lượng công việc. Chủ Sở Hữu/Nhà thầu thông báo cho Ban Quản Lý khi lắp đặt => Ban Quản Lý sẽ có 01 phút để ghi chép việc cắt ống/xả ống thoát nước thải (bồn cầu) với Chủ Đầu Tư/nhà thầu.
- Đối với các Gian Thương Mại có đăng ký hoạt động kinh doanh Nhà hàng, Quán ăn, Quán café... phải cam kết lắp đặt hệ thống bể tách mỡ nước thải trước khi đầu nối vào đường ống xả thải. Bể tách mỡ có thể sử dụng loại có sẵn trên thị trường, nếu công suất lọc phù hợp (thường làm bằng thép không gỉ hoặc nhựa composite). Ban Quản Lý sẽ được quyền từ chối chấp thuận cho hoạt động nếu Chủ Sở Hữu vi phạm cam kết nêu trên.

12. HƯỚNG DẪN THI CÔNG HOÀN THIỆN GIAN THƯƠNG MẠI

12.1. Tuân thủ kiến trúc và kết cấu

- Không được thay đổi hoặc sửa đổi kiến trúc bên ngoài hoặc thiết kế kết cấu của Nhà Chung Cư.
- Bất kỳ thiết kế nội thất hoặc thay đổi chức năng nào cũng phải:
 - Đảm bảo an toàn kết cấu
 - Không ảnh hưởng đến hình thức bên ngoài

12.2. Quy định về quảng cáo và nội dung

- Mọi biển báo phải tuân thủ luật quảng cáo.
- Việc lắp đặt biển bảng cần được thông báo và nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý.
- Nội dung bị cấm bao gồm:
 - Hình ảnh vi phạm bản quyền
 - Hình ảnh khiếm nhã hoặc không thẩm mỹ
- Chỉ được phép có logo trên biển hiệu; không được phép có hình ảnh quảng cáo.

12.3. Vị trí đặt thiết bị

- Tất cả các thiết bị được hỗ trợ phải được lắp đặt ở những vị trí được chỉ định để duy trì diện mạo chung của bất động sản.

12.4. Hệ thống báo cháy (FAS)

- Chủ Đầu Tư không chịu trách nhiệm đánh giá hoặc phê duyệt việc cài đặt FAS.
- Nếu cần thiết cho hoạt động kinh doanh, Chủ Sở Hữu/Người thuê phải phối hợp với chính quyền địa phương để được chấp thuận và tuân thủ.
- Chủ Sở Hữu phải chủ động liên hệ với Cục PCCC để xin giấy phép cài đặt FAS cho Gian Thương Mại của mình
- Sau khi thi công FAS, Chủ Sở Hữu cần xin giấy phép thẩm duyệt theo đúng pháp luật để được cấp phép xây dựng và hoạt động.
- Để tránh báo cháy khởi bị kích hoạt trong khi kiểm tra vị trí di dời, các phương pháp đấu nối và đi dây cần phải đúng loại để tránh làm hỏng hệ thống Complex và hệ thống báo cháy trung tâm. Khi di dời hệ thống chuông cửa có hình, vui lòng thông báo trước cho Ban Quản Lý để được hướng dẫn nhằm tránh ảnh hưởng đến hệ thống phức hợp.

12.5. Biển báo bổ sung cho các đơn vị góc

- Các cửa hàng góc muốn lắp đặt thêm biển báo phải được Ban Quản Lý chấp thuận trước.

12.6. Thông số kỹ thuật biển báo

a. Hướng dẫn lắp đặt chung

- Kích cỡ: Vui lòng liên hệ Ban Quản Lý để được hướng dẫn về kích cỡ bảng hiệu
- Độ dày: 45mm
- Vật liệu khung: Thép mạ kẽm
- Vật liệu bề mặt: Alumex, mica hoặc pallet gỗ
- Nội dung nhô ra: Tối đa 10cm
- Thiết bị chiếu sáng: Độ nhô tối đa 50cm cho đèn rọi

b. Hướng dẫn nội dung

- Nội dung phải được đặt cách mép biển hiệu ít nhất 10cm
- Đối với biển hiệu có nhiều nội dung:
 - Nội dung chính: Tối đa 2 dòng
 - Nội dung phụ (ví dụ: địa chỉ): Đặt ở dưới cùng, chiều cao tối đa 18cm, tối đa 2 dòng
 - Không có hình ảnh quảng cáo, chỉ cho phép logo
- Chiều cao của văn bản/logo phải tương xứng với bố cục bên trong
- Văn bản/logo nổi không được nhô ra quá 5cm so với bề mặt nhôm
- Kiểm tra hỗ trợ kết cấu của bảng nhôm trước khi lắp đặt
- Không có hình ảnh quảng cáo được phép, ngoại trừ logo



12.7. Hệ thống cấp thoát nước

- Bản vẽ phải bao gồm mặt bằng bố cục, mặt đứng, mặt cắt chi tiết, phân loại ống, loại, chiều cao, độ dốc và chi tiết hệ thống treo ống nước.
- Đối với các Gian Thương Mại có đăng ký hoạt động kinh doanh Nhà hàng, Quán ăn, Quán café... phải cam kết lắp đặt hệ thống bể tách mỡ nước thải trước khi đầu nối vào đường ống xả thải. Bể tách mỡ có thể sử dụng loại có sẵn trên thị trường, nếu công suất lọc phù hợp (thường làm bằng thép không gỉ hoặc nhựa composite). Ban Quản Lý sẽ được quyền từ chối chấp thuận cho hoạt động nếu Chủ Sở Hữu vi phạm cam kết nêu trên.

12.8. Yêu cầu trang bị cho mục đích thương mại

- Mọi công việc trang bị phải tuân thủ các tiêu chuẩn về an toàn, PCCC và vận hành theo quy định nâng cao.
- Chủ Sở Hữu có trách nhiệm:
 - Thông báo về loại hình kinh doanh và thời gian hoạt động.
 - Đối với các loại hình kinh doanh đặc thù, Chủ Sở Hữu phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Lý bản sao công chứng của các loại giấy phép được yêu cầu theo quy định của pháp luật hiện hành.
 - Tuân thủ quy định thi công hoàn thiện trước khi tiến hành bất kỳ hoạt động trang bị nào

12.9. Bẫy mỡ

- Các cửa hàng kinh doanh dịch vụ ăn uống bắt buộc phải lắp đặt bẫy mỡ và rác trước khi kết nối với hệ thống tự hoại.
- Bản vẽ kỹ thuật phải thể hiện rõ vị trí, kích thước, nguyên lý hoạt động của bẫy mỡ. Ban Quản Lý phải phê duyệt trước khi lắp đặt.
- Cấu tạo của bẫy mỡ phải gồm ít nhất 3 ngăn: ngăn lọc rác, ngăn tách mỡ, ngăn nước sạch và vật liệu phải bằng inox 304 hoặc nhựa chịu nhiệt, chống ăn mòn.
- Với những cửa hàng kinh doanh thương mại dịch vụ không lắp đặt bẫy mỡ hoặc vận hành sai quy cách có thể bị từ chối nghiệm thu công trình, bị yêu cầu cải tạo hoặc ngừng hoạt động.

12.10. Hệ thống báo cháy

- Các cửa hàng kinh doanh thương mại dịch vụ bắt buộc phải lắp hệ thống báo cháy tự động hoặc thiết bị báo cháy cục bộ tùy theo quy mô công trình. Thiết bị truyền tin báo

cháy phải kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu PCCC quốc gia từ ngày 01/7/2025 và phải có chứng nhận kiểm định chất lượng, nguồn gốc rõ ràng.

- Đầu báo nhiệt, đầu báo khói phải được bố trí tại các khu vực có nguy cơ cháy cao như bếp, kho, phòng máy. Chuông báo cháy và đèn báo phải đặt tại vị trí dễ quan sát, gần lối thoát hiểm.
- Với cửa hàng kinh doanh thương mại dịch vụ không lắp đặt hệ thống báo cháy hoặc không kết nối thiết bị truyền tin báo cháy sẽ bị xử phạt từ 20-30 triệu đồng đối với cá nhân, gấp đôi đối với tổ chức.
- Thiết bị không đạt chuẩn hoặc không vận hành đúng cách có thể bị yêu cầu cải tạo và ngừng hoạt động.

PHỤ LỤC 14

QUY ĐỊNH VẬN HÀNH KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng số
... ngày ...tháng ... năm ... (“**Hợp Đồng**”))

Điều 1. Mục đích, phạm vi áp dụng

1.4 Mục đích:

- (a) Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ của Khu Thương Mại Dịch Vụ;
- (b) Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Thương Mại Dịch Vụ;
- (c) Xây dựng Khu Thương Mại Dịch Vụ đồng bộ, văn minh, sạch đẹp, đẳng cấp; và
- (d) Gia tăng giá trị bất động sản của Gian Thương Mại và các công trình xây dựng, phần diện tích sàn khác tại Khu Thương Mại Dịch Vụ.

1.5 Phạm vi áp dụng:

Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này quy định về quản lý, vận hành và sử dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ và được áp dụng đối với tất cả Chủ Sở Hữu Gian Thương Mại và Người Sử Dụng Gian Thương Mại.

Điều 2. Định Nghĩa và Diễn Giải

2.1 Định Nghĩa:

“**Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ**” bao gồm các Chủ Sở Hữu Gian Thương Mại và Người Sử Dụng Gian Thương Mại.

2.2 Diễn Giải:

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này:

- (a) các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng;
- (b) các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn;
- (c) mọi dẫn chiếu đến điều khoản, điểm mục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục tương ứng của Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này.

Điều 3. Nghĩa vụ của Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ trong sử dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ

3.1. Phương thức kinh doanh:

Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ phải đảm bảo tại mọi thời điểm rằng, Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ:

- (a) thực hiện việc kinh doanh trong Gian Thương Mại với thiện tín và uy tín để nâng cao hình ảnh và danh tiếng của một khu dân cư thương mại hạng nhất.
- (b) giữ và duy trì trong Gian Thương Mại đủ lượng hàng hóa và đồ đạc để phục vụ và cung cấp cho nhu cầu thông thường của khách hàng;

- (c) giữ Gian Thương Mại luôn trong tình trạng sạch sẽ, gọn gàng, tránh mọi tiếng ồn, gây mùi hoặc các việc gây phiền toái và khó chịu;
- (d) duy trì đội ngũ nhân viên phù hợp và lịch sự; giải đáp tất cả các thắc mắc và khiếu nại của khách hàng hay công chúng trên tinh thần hợp tác. Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ xử lý nhanh chóng và thân thiện tất cả các khiếu nại hoặc tranh chấp của khách hàng hoặc công chúng nhằm tránh mang lại những ảnh hưởng tiêu cực cho Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ hoặc danh tiếng của Nhà Chung Cư;

3.2. **Phương tiện quảng cáo:**

Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ không được lắp đặt trên hoặc trong Gian Thương Mại, trên cửa sổ (nơi có thể dễ trông thấy từ đường đi hoặc các tòa nhà khác), hay trưng bày ở phía ngoài Gian Thương Mại bất kỳ biển hiệu, áp phích quảng cáo, tên, phù hiệu, nhãn hiệu, vật liệu mô tả hay các vật với hình thức tương tự nào khác mà chưa được Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý chấp thuận. Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ không được sử dụng bất kỳ phương tiện quảng cáo nào có thể được nghe hoặc nhìn thấy từ bên ngoài Gian Thương Mại bao gồm, nhưng không giới hạn, đèn nháy, đèn pha, loa, máy ghi âm, đài hoặc tivi. Nếu bất kỳ (các) vật nào được đặt hay trưng bày mà vi phạm Điều này, Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý có quyền vào Gian Thương Mại và tháo tất cả (các) vật đó và Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ trả cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý chi phí về việc tháo dỡ đó. Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ không được trưng bày, sơn hay dán bất kỳ tờ quảng cáo, nhãn quảng cáo hay công cụ quảng cáo nào khác trên xe đang đậu trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ không phân phát tờ rơi hoặc các mẫu quảng cáo trong Tòa Nhà.

3.3. **Hàng giả và quyền sở hữu công nghiệp và sở hữu trí tuệ:**

Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ tuân thủ tất cả các quy định và quy chế về sở hữu công nghiệp và sở hữu trí tuệ và Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ không bán hoặc chào bán bất kỳ hàng giả hoặc các mặt hàng vi phạm các quy định và quy chế về sở hữu công nghiệp và sở hữu trí tuệ của một chủ thể khác.

3.4. **Đề phòng hỏa hoạn:**

Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ có trách nhiệm thực hiện mọi biện pháp phòng ngừa hợp lý để ngăn ngừa hỏa hoạn bùng phát trong Gian Thương Mại và tuân thủ với tất cả các yêu cầu của tất cả các cơ quan có thẩm quyền cũng như của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý liên quan đến các biện pháp phòng ngừa phải tiến hành để phòng cháy trong Gian Thương Mại.

3.5. **Treo trên trần nhà:**

Không được treo bất kỳ vật nào trên trần nhà Gian Thương Mại nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý.

3.6. **Đổ rác và chất thải:**

Chịu trách nhiệm về việc đổ rác và chất thải khỏi Gian Thương Mại và chỉ được đổ rác và chất thải tại những khu vực và vào những thời gian do Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý quy định trong từng thời điểm.

3.7. Các giấy phép và/ hoặc chấp thuận:

- (a) Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng tất cả các giấy phép và/hoặc giấy chấp thuận cần thiết theo quy định của pháp luật Việt Nam cho việc thực thi hợp pháp và tiến hành các hoạt động đó một cách hợp pháp đối với Gian Thương Mại đều phải được cấp và duy trì theo quy định của pháp luật.
- (b) Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ xuất trình cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý bản gốc của những giấy phép và chấp thuận nêu trên do cơ quan có thẩm quyền cấp để Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý kiểm tra, đồng thời sẽ gửi đến Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý một bản sao của các giấy phép và chấp thuận nêu trên.

3.8. Hàng hóa nguy hiểm hoặc dễ cháy:

Không được lưu giữ hay tồn trữ trong Gian Thương Mại bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, diêm tiêu, dầu hỏa hay những hợp chất dễ cháy hoặc nổ khác hoặc các hàng hóa nguy hiểm khác.

3.9. Cản trở lối đi:

Không được gây cản trở hoặc làm tắc nghẽn bằng bất kỳ thùng, kiện đồ, rác thải hay cản trở nào khác dưới bất kỳ hình thức nào trên các lối ra vào, thang bộ, lối ra đầu cầu thang, hành lang, thang cuốn, thang máy, hành lang, hay bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư được sử dụng chung.

Điều 4. Xử lý các hành vi vi phạm

- 4.1. Bất kỳ Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ nếu có hành vi vi phạm các quy định của Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này 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.
- 4.2. Bên Sở Hữu, Sử Dụng Khu Thương Mại Dịch Vụ phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 5. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ

Các Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ đồng ý ủy quyền không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Thương Mại Dịch Vụ nhằm đảm bảo việc quản lý, vận hành Khu Thương Mại Dịch Vụ một cách an toàn, văn minh và phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

Điều 6. Những điều khoản khác

- 6.1. Xuất phát từ lợi ích chung của Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này.
- 6.2. Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ cam kết, khi chuyển nhượng Gian Thương Mại và các Diện Tích Khác (nếu có) trong Khu Thương Mại Dịch Vụ cho một bên thứ ba khác (“**Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ Mới**”), Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ

Vụ có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ Mới về Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này.

- 6.3. Các vấn đề khác liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Thương Mại Dịch Vụ mà chưa được đề cập trong Quy Định Vận Hành Khu Thương Mại Dịch Vụ này sẽ thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật có liên quan.