

THÔNG BÁO
V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu

Kính gửi: Công ty TNHH 276 Ngọc Long
Địa chỉ: Số 2225 Phạm Thế Hiển, phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh,

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số **H29.2-260106-0200024** của Công ty TNHH 276 Ngọc Long (Công ty) về việc đăng ký hợp đồng theo trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư (chung cư tái định cư), Sở Công Thương thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu theo hồ sơ mã số H29.2-260106-0200024 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm nội dung hợp đồng theo mẫu tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan. Sở Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thực hiện việc xem xét hợp đồng theo mẫu theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Sở Công Thương theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 55/2024/NĐ-CP.

Sở Công Thương thông báo để Công ty TNHH 276 Ngọc Long biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Cảnh tranh Quốc gia (để biết);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Phòng Kiểm tra – Pháp chế (để p/h);
- Văn phòng Sở (công bố website Sở);
- Lưu: VT, QLTM, MChi.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Lê Huỳnh Minh Tú



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
 -----o0o-----

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI HƯNG PHÁT

LOẠI CĂN HỘ: CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ¹

Số:/HĐMBTĐC-276NL

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

Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định 140/2025/NĐ-CP: Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định 3622/QĐ-UBND ngày 06 tháng 07 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Hưng Phát;

Căn cứ Quyết định 6421/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu Nhà ở xã hội Hưng Phát tại số 2225 đường Phạm Thế Hiển, Phường 6, Quận 8;

Căn cứ Quyết định 6204/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chuyển mục đích sử dụng đất tại số 2225 Phạm Thế Hiển, Phường 6, Quận 8 để cho Công ty TNHH 276 Ngọc Long đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Hưng Phát;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 293/GPXD ngày 27 tháng 12 năm 2017 và Phụ lục Giấy phép xây dựng số 47/PLGPXD ngày 12 tháng 4 năm 2021 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CT 75565 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 29/08/2018;

¹ Hợp đồng này áp dụng với căn hộ đã có sẵn.

Căn cứ Chứng nhận số nhà số 111/UBND-QLĐT-CNSN ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Quận 8;

Căn cứ Thông báo số 260/GĐ-GĐ1/HT ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng v/v chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư – Công ty TNHH 276 Ngọc Long để đưa vào sử dụng đối với công trình Khu nhà ở xã hội Hưng Phát;

Căn cứ Văn bản 5219/UBND-ĐT ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chuẩn bị quỹ nhà, đất phục vụ tái định cư cho Dự án nạo vét, xây dựng hạ tầng, cải thiện môi trường Bờ Bắc kênh Đôi, Quận 8;

Căn cứ phương án số 4075/PATT-HĐBTHTTĐC ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn Quận 8 đã được Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt tại Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ nội dung các văn bản của Ban bồi thường Quận 8 và các văn bản pháp lý được phê duyệt của các cơ quan liên quan: ²

- *Quyết định 4363/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Quận 8 Về việc phê duyệt đơn giá bán 315 căn hộ Khu nhà ở xã hội Hưng Phát, Phường 6, Quận 8 để phục vụ công tác bố trí tái định cư Dự án Nạo vét, xây dựng hạ tầng, cải tạo môi trường Bờ Bắc Kênh Đôi trên địa bàn Quận 8;*
- *Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố..... phê duyệt tại Quyết định số..... ngày ... tháng năm.....;*
- *Căn cứ Phương thức mua bán và thanh toán được Ủy ban nhân dân Phường thông báo/ phê duyệt tại Số ... ngày ... tháng năm.....;*
- *Căn cứ danh sách và văn bản của Ban bồi thường Quận 8 về kết quả bóc thăm căn hộ cho đối tượng tái định cư căn hộ tại Dự án Hưng Phát, số 2225 Phạm Thế Hiển, Phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh,*
- *Căn cứ Văn bản thỏa thuận thanh toán số ... ngày... giữa Công ty TNHH 276 Ngọc Long và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8;*
- *Quyết định bố trí tái định cư của Phường ... ngày ... tháng năm.....;*

Hai bên chúng tôi gồm:

CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị: **CÔNG TY TNHH 276 NGỌC LONG**
- Người đại diện theo pháp luật: (Ông) Trần Văn Tịnh
- Địa chỉ liên hệ: 2225 Phạm Thế Hiển, Phường Bình Đông, TP. Hồ Chí Minh
- Nơi ở hiện tại: A19.03, c/c Thủ Thiêm Sky, P. Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP. HCM
- Điện thoại: 028 39823874 - 875 Fax (nếu có):

² *Sẽ được điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.*

- Số tài khoản: 683678 tại Ngân hàng: TMCP Đông Nam Á (SeABank) - CN Phú Mỹ Hưng
- Mã số thuế: 0312933322

BÊN ĐƯỢC BỔ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Là đối tượng được bổ trí tái định cư theo Quyết định số.....do.....cấp ngày.....³

- Đại diện bởi Ông (Bà):
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu.....
- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:
- Số định danh cá nhân/CCCD/Hộ chiếu:
- Nơi ở hiện tại⁴:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:Fax (nếu có)
- Số tài khoản:tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư
2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số (Số nhà:) tại tầng (tầng có căn hộ): Lô (Block)..... chung cư cao tầng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội Hưng Phát, số 2225 Phạm Thế Hiển, Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh;
3. Diện tích sử dụng căn hộ là: ...m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng căn hộ ghi tại Điều này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ và sẽ được ghi nhận tại biên bản bàn giao căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền giá bán căn hộ cho Bên bán theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 0.5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 0.5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này, thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):

³ Sẽ điền đầy đủ, cụ thể theo văn bản của cấp có thẩm quyền phê duyệt và yêu cầu pháp luật có liên quan.

⁴ Ghi theo pháp luật về cư trú.

a) Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ theo khoản 5 Điều này. Có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại điểm c khoản này;

b) Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Các sàn thương mại dịch vụ ở tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5, hồ bơi và khu vực phục vụ cho hồ bơi, phòng Gym của Lô (Block) C, khu nhà trẻ tầng 1; Chỗ để xe ô tô, xe công cộng (mà chủ đầu tư không bán theo quy định); Là diện tích bên bán chưa bán chưa cho thuê mua hoặc không bán không cho thuê mua.

c) Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng chung cho các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: Diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Việc bố trí chỗ để xe ô tô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; Không gian, sảnh đón khách tại tầng trệt khu căn hộ, sảnh thang máy, hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, khung cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, lối đi bộ, cứu hỏa, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật và thiết bị (trừ các phòng kỹ thuật và thiết bị trên sân thượng), một phần diện tích trên tầng 5 của Lô (Block) C và một phần diện tích trên sân thượng của tòa nhà vào mục đích vui chơi sinh hoạt chung.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Quy định chi tiết tại Phụ lục 1- DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ.

6. Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:m².

7. Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở

8. Năm hoàn thành xây dựng: năm 2020;

9. Đặc điểm về thửa đất có căn hộ:

- Thửa đất số 10;
- Tờ bản đồ số 81;
- Địa chỉ: 2225 Phạm Thế Hiển, Phường Bình Đông 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 19806,9 m² (bằng chữ: Mười chín nghìn tám trăm lẻ sáu phẩy chín mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này).

Điều 2. Giá bán và phương thức thanh toán

1. Giá bán nhà ở tái định cư: đồng/m²

2. Diện tích nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp tỉnh/thành phố phê duyệt:m²

3. Tổng giá trị hợp đồng:đồng.

(Bằng chữ:).

Giá trị này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế giá trị gia tăng)

4. Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị hợp đồng:đồng.

(Bằng chữ:).

5. Diện tích nhà ở cũ mà Bên mua được bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền:m² tương đương số tiền là:đồng

(Bằng chữ:).

6. Khoản tiền chênh lệch chủ sở hữu phải thanh toán (nếu có):đồng.

Chênh lệch giữa tổng giá bán nhà ở (không tính chi phí bảo trì) so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà bên mua được bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: $6 = 3 - 5$. (Sau đây gọi là “giá trị Bên mua phải thanh toán”).

7. Phương thức thanh toán:

Phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này được trả bằng chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật, thông tin tài khoản thanh toán của Bên bán như sau:

- Chủ tài khoản : Công ty TNHH 276 Ngọc Long
- Số tài khoản : 683678
- Tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank) – Chi nhánh Phú Mỹ Hưng
- Nội dung: căn hộ số Dự án/ Số hợp đồng

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này có thông tin như sau:

- Chủ tài khoản :
- Số tài khoản :
- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản⁵:
- Kỳ hạn gửi tiền: ... (theo quy định pháp luật và nghị quyết Hội nghị nhà chung cư)
- Nội dung: Nộp kinh phí bảo trì, căn hộ số Dự án

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Thời hạn thực hiện thanh toán:

- a. Đối với phần tiền chênh lệch nêu tại Khoản 6 Điều này Bên mua thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:⁶

⁵ Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng thương mại đang hoạt động trên địa bàn có nhà chung cư.

⁶ Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán, được thống nhất và sẽ diễn tại thời điểm ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật về thanh toán; đồng thời không trái đạo đức xã hội.

- Thanh toán một lần vào ngày ... tháng ... năm (hoặc trong thời hạn....ngày, kể từ sau ngày ký kết Hợp đồng này).

- Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên B phải thanh toán cho Bên A số tiền: đồng

Đợt 2: Trong thời hạn ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên B phải thanh toán cho Bên A số tiền: đồng. (Tổng giá trị thanh toán đợt 1 và đợt 2 đạt 95% giá trị bên mua phải thanh toán)

Đợt 3: Theo thông báo của Bên bán và trước khi Bên mua nhận bàn giao Giấy chứng nhận, Bên B phải thanh toán cho Bên A số tiền: đồng, tương đương 5% giá trị bên mua phải thanh toán.

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax/email, chuyển bưu điện,...) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo.

Tùy vào thời điểm ký kết hợp đồng, tất cả các khoản tiền Bên mua đã thanh toán trước đó (nếu có) sẽ được kết chuyển vào các đợt thanh toán kế tiếp của giá bán nhà ở tái định cư.

b. Đối với khoản kinh phí bảo trì nêu tại Khoản 4 Điều này thì phải được thanh toán 100% trước khi bàn giao nhà ở.

9. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư: **Dự án đã thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 07/10/2025.**

Điều 3. Thời hạn giao nhận căn hộ ở và hồ sơ kèm theo

1. Điều kiện bàn giao căn hộ:

Bên bán sẽ chỉ bàn giao căn hộ cho Bên mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

(a) Việc bàn giao căn hộ cho Bên mua chỉ được thực hiện sau khi Bên bán đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ. Căn hộ sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

(b) Bên mua không vi phạm quy định nào tại hợp đồng này và hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn quy định tại hợp đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ phần giá bán căn hộ và các khoản tiền cần thanh

toán để mua căn hộ và các khoản phí đến hạn khác được quy định trong hợp đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), đã nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại hợp đồng này, trừ trường hợp Bên bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.

2. Thời hạn giao nhận căn hộ: Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua **ngày tháng..... năm**

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến hoặc vào một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên bán phải gửi thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ và các khoản tiền thanh toán đến hạn phải trả theo quy định của Hợp Đồng tính đến ngày bàn giao căn hộ.

3. Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên. Và được thực hiện theo quy định tại nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở liên quan đến bàn giao nhà chung cư.
4. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở.
2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.
3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:
 - a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn phần chênh lệch nêu tại khoản 6 Điều 2 (nếu có);
 - b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;
 - c) Yêu cầu Bên mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
 - d) 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.

- e) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên bán;
- f) Được quyền yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ cần thiết và nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định để Bên bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên mua theo quy định pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua tự chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);
- g) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;
- d) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- f) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng này và quy định pháp luật;
- h) Có trách nhiệm đảm bảo an toàn, an ninh thông tin cho bên mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan; chỉ sử dụng thông tin cá nhân, hồ sơ tái định cư và thông tin giao dịch của Bên mua cho các mục đích liên quan trực tiếp đến việc xét duyệt, ký kết và thực hiện Hợp đồng; không tiết lộ hoặc cung cấp cho bên thứ ba nếu không có sự đồng ý của Bên mua (Việc thu thập, sử dụng thông tin của bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của bên mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan), trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

- a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc yêu cầu phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua nhận làm thủ tục này);
- c) Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp đồng;
- d) Yêu cầu Bên bán 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;
- e) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại tầng hầm để xe và đóng phí dịch vụ theo số lượng xe mà Bên mua đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và/hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ gửi, giữ xe; và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô thuộc chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên mua theo quy định tại điều khoản 1 điều 6 này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; và được bố trí trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại tầng hầm để xe và đóng phí dịch vụ theo số lượng xe mà Bên mua đăng ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và/hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ gửi, giữ xe;
- f) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ 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 căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- g) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu căn hộ không đúng chất lượng, thiết kế được duyệt và/hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn% (.... phần trăm)⁷ so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của bên mua với Bên bán. Trong trường hợp này Bên mua có thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, hai Bên thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch hoặc Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại hợp đồng này.
- i) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

⁷ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối đa là 2%.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn phần chênh lệch nêu tại khoản 6 Điều 2 (nếu có), kinh phí bảo trì nêu tại khoản 4 Điều 2 và nộp các nghĩa vụ tài chính về mua bán nhà ở tại định cư theo đúng quy định;
- b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- c) Nộp chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao nhà ở (nếu có);
- d) 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 trong hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ cần thiết và nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định để Bên bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên mua theo quy định pháp luật trừ trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục này.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
 - a. Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 8, Điều 2 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên bán sẽ tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0.05%/ngày (không chấm không năm phần trăm một ngày) được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả.
 - b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 8, Điều 2 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, bên bán được quyền bán cho khách hàng khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền được quy định tại phần căn cứ của Hợp đồng này 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. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo cho Bên mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên mua mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên mua vi phạm Hợp Đồng là 8% (tám phần trăm)⁸ của tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày chấm dứt hợp đồng.
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên B như sau:
 - a) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 10 ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này, Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản

⁸ Tỷ lệ % sẽ được điền khi các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở đồng thuận, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

tiền phạt vi phạm trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán với lãi xuất là 0.05%/ngày (không chấm không năm phần trăm một ngày) được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải bàn giao đến ngày bàn giao thực tế.

- b) Trường hợp Bên bán trễ hạn bàn giao vượt quá 60 ngày thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng này hoặc Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới; Theo đó, Bên bán phải thanh toán cho Bên mua một khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 điều này hoặc tính đến ngày thực nhận bàn giao căn hộ cho Bên mua.
- c) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên mua thông báo cho Bên bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên bán vi phạm Hợp Đồng là 8% (tám phần trăm)⁹ của Tổng giá trị hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở.
2. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

Điều 9. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng.
2. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền chênh lệch mua nhà quá 60 ngày theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 6 của Hợp đồng này.
3. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 60 ngày theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3, Điều 7 của Hợp đồng này.

Điều 10. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

⁹ Tỷ lệ % sẽ được điền khi các bên ký kết hợp đồng trên cơ sở đồng thuận, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

2. Bên bán cam kết nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này; Nhà ở không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
3. Bên mua cam kết các thông tin, hồ sơ giấy tờ cung cấp cho Bên bán là đúng sự thật và hợp pháp; Bên mua thuộc đối tượng đủ điều kiện được mua nhà ở (căn hộ) tái định cư theo quy định của cơ quan liên quan.

Điều 11. 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. Do chết hoặc mất khả năng thực hiện hành vi theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - e. Các sự kiện khác bao gồm: Do bất kỳ sự chậm trễ nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc do bất kỳ yêu cầu, công bố, thay đổi, ban hành, quyết định nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền; do tình trạng khẩn cấp quốc gia với điều kiện các sự kiện này xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
 - f. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem 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.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này 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 khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng.

Điều 11. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày..... tháng.....năm.....
2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp như nhau, Bên bán giữ 03 bản, Bên mua giữ 01 bản để thực hiện./.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)*

BÊN BÁN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)

PHỤ LỤC 01: DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ

ST T	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	NHÀ CUNG CẤP
A. DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ			
I. SÀN			
1	Sảnh chính	Gạch đồng chất 60x60	Chang Yih
2	Thang bộ thoát hiểm	Láng nền xi măng hoàn thiện	
II. TƯỜNG			
3	Tường sảnh thang máy chung cư	Óp Granite/ kính	
4	Len chân tường	Gạch đồng chất 10x60	Chang Yih
5	Tường sảnh chính, hành lang căn hộ	Sơn nước	ICI / Nippon
6	Tường ngoài căn hộ (tường bao)	Sơn ngoại thất	ICI / Nippon
III. TRẦN			
7	Sảnh chung cư	Trần thạch cao khung chìm	Vĩnh Tường hoặc tương đương
IV. CỬA VÀ CỬA SỔ			
8	Cửa sảnh chính chung cư	Khung nhôm, kính cường lực	Sản xuất và lắp đặt bởi Công ty Phước Thành
V. HỆ THỐNG THANG MÁY			
9	Thang máy chung cư	Thang máy 10-15 người(1000kg) , 20 người (1600kg)	Schindler/ Mitsubishi/ Fujitec
VI. LAN CAN			

10	Lan can tay vịn thang thoát hiểm	Sắt tròn sơn dầu	Sản phẩm nội địa
B. DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ			
I. SÀN			
1	Phòng khách, phòng ăn, bếp	Gạch đồng chất 60x60	Chang Yih
2	Phòng ngủ	Gạch đồng chất 60x60	Chang Yih
3	Phòng tắm	Gạch Ceramic 30x30	Chang Yih
4	Sân phơi	Gạch Ceramic 30x30	Chang Yih
II. TƯỜNG			
5	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn	Sơn nước nội thất	ICI / Nippon
6	Phòng tắm	Gạch Ceramic 30x60	Chang Yih
7	Phòng bếp	Sơn nước nội thất	ICI / Nippon
8	Len chân tường	Gạch đồng chất 10x60	Chang Yih
III. TRẦN			
9	Phòng tắm	Trần thạch cao chống ẩm	Vĩnh Tường
IV. CỬA VÀ CỬA SỔ			
10	Cửa sổ mặt ngoài nhà	Khung nhôm, kính cường lực	Sản xuất và lắp đặt bởi Công ty Phước Thành
11	Cửa chính căn hộ	HDF chống cháy; Khóa tay gạt	Sản phẩm nội địa
12	Cửa trong phòng ngủ	HDF	Sản phẩm nội địa
13	Cửa bếp ra sân phơi	Khung nhôm, kính cường lực	Sản xuất và lắp đặt bởi Công ty Phước Thành

14	Cửa phòng vệ sinh	Cửa nhựa giả gỗ/Cửa gỗ công nghiệp	Sản phẩm nội địa
V. BẾP			
15	Tủ kệ bếp trên, tủ kệ bếp dưới, mặt bếp đá granite	Gỗ công nghiệp	Sản phẩm nội địa
16	Thiết bị bếp: chậu rửa và vòi	Inox	Cty Đại Thành /Atafa
VI. THIẾT BỊ VỆ SINH			
17	Lavabo		INAX
18	Bồn cầu 2 khối		INAX
19	Móc treo giấy vệ sinh, thanh treo khăn, vòi vệ sinh toilet, gương soi, vòi sen		INAX/ Cty Đại Thành/ Atafa
20	Vách ngăn kính cường lực		Sản phẩm nội địa
VII. SÂN PHOI			
21	Dây phơi thông minh		Sản phẩm nội địa
VIII. HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN			
22	Đèn	Cung cấp đèn chiếu sáng cơ bản cho phòng khách, phòng ngủ, bếp, sân phơi và toilet	Duhal/Rạng Đông
23	Ổ cắm điện, công tắc điện, ổ cắm tivi, ổ cắm điện thoại, dữ liệu		Sino
24	Đóng ngắt điện		LS

25	Hệ thống ống ngưng thoát nước và ống gas máy lạnh		Sản phẩm nội địa
26	Thẻ từ thang máy		Comax
IX. THÔNG GIÓ, BÁO CHÁY VÀ CHỮA CHÁY			
27	Hệ thống thông gió tự nhiên hoặc cưỡng bức	Cung cấp hệ thống thông gió cho nhà tắm	Sản phẩm nội địa
28	Hệ thống báo và chữa cháy	Cung cấp theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	Đạt yêu cầu PCCC theo tiêu chuẩn hiện hành



**PHỤ LỤC 2: PHÂN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG
NHÀ CHUNG CƯ**

TT	Phần diện tích và sử dụng chung	Tầng	Diện tích (m²)
1	Diện tích để xe phục vụ các chủ sở hữu nhà chung cư (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh)	Hầm 2	8,265.73
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng	Tầng 1-Block A	49.80
		Tầng 1-Block B	49.70
		Tầng 5-Block C	815.20
3	<p>Không gian, sảnh đón khách tại tầng trệt khu căn hộ, sảnh thang máy, hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, khung cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, lối đi bộ, cứu hỏa, phòng sinh hoạt cộng đồng (Mục 2);</p> <p>Các phòng kỹ thuật và thiết bị (trừ các phòng kỹ thuật và thiết bị trên sân thượng);</p> <p>Một phần diện tích trên tầng 5 của Block C (Mục 2) và một phần diện tích trên sân thượng của tòa nhà (theo bản vẽ hoàn công) vào mục đích vui chơi sinh hoạt chung.</p>		

PHỤ LỤC 03: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là 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;
2. 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 nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; 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;
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư 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;
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung 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;
5. 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;

6. 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.
7. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) hiện hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có Dự Án ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - 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 tòa nhà.
 - d. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho 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.
 - e. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ 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.
 - f. 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 PCCC.
 - g. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt

buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - b. Báo cháy giả;
 - c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;
 - d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
 - g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
 - 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, bột lửa gas, bao diêm...;
 - i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...; và
 - j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.
5. 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.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư:
 - a. 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 Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
 - b. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành

kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (Quy chế Bộ Xây dựng); 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 Luật Nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng;

- c. Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, đơn vị quản lý vận hành cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - d. Chấp hành đầy đủ các 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;
 - e. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
 - f. Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
 - g. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành 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, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
 - i. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu 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 kinh doanh dịch vụ;
 - 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 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. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư:
- a. 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 Bộ Xây dựng.
 - b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
 - 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; 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, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

Theo Điều 43 Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD đã nêu quy định về quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, theo đó:

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
2. 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.
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
5. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đơn vị quản lý vận hành 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 chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
6. 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.
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới.
9. 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 ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản

lý vận hành 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.

Điều 9. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban Quản Trị, 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 bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Ghi chú: Ngoài các nội dung quy định nêu trên, chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư có thể thống nhất quy định thêm các nội dung khác cho phù hợp với từng nhà chung cư nhưng các quy định thêm này không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Điều 9. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

