

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Và

ÔNG (BÀ):

CĂN HỘ SỐ: TÀNG:

DỰ ÁN: TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ ALACARTE HẠ LONG

Năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Quyết định số 2058/QĐ-UBND ngày 06/6/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v Chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư tại dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
- Sự thỏa thuận và thống nhất của các Bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2025, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, các bên dưới đây gồm :

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0104079036
- Người đại diện : Ông **Đỗ Việt Thanh** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số: 12/UQ-TGD của Tổng Giám đốc ngày 01 tháng 12 năm 2020.
Căn cước công dân số: 033083000595 cấp ngày 08/11/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH)
- Địa chỉ : Tầng 1 tòa nhà NO2-T1 khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ : 024.3793.25.25 Fax: 024.3793.26.26
- Số tài khoản : 112002766789
- Tại Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Mã số thuế : 0104079036

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

- Ông/Bà :
- Thẻ căn cước công dân/ căn cước/ hộ chiếu số:
ngày cấp: nơi cấp:

- Mã số thuế: ...
- Nơi đăng ký cư trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :
- Email :

(Bên Bán và Bên Mua dưới đây sẽ được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên").

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng (kể cả các phụ lục của Hợp Đồng), các từ và cụm từ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

1. “Căn Hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng.

2. “Nhà Chung Cư” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco làm Chủ Đầu Tư, bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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

4. “Giá Bán Căn Hộ” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

5. “Bảo Hành Nhà Ở” là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật 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, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do

lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. “Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ được tính từ tìm tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.

7. “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/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 căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

8. “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, 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 Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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 Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. “Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng, được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

11. “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

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

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

14. “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. “Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc 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 nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “Tòa Nhà” hoặc “Tòa nhà ALC Hạ Long” hoặc “Nhà Chung Cư” được hiểu là Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco làm Chủ Đầu Tư bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà.

18. “Chủ Đầu Tư” là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

19. “Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà” là khoản phí mà Các Bên phải trả theo quy định cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

20. “Bên Thứ Ba” là các thể nhân hoặc pháp nhân khác ngoài Hai Bên.

21. “Khu Thương Mại, Dịch Vụ” là các khu vực, diện tích được thiết kế và sử dụng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại của Tòa Nhà.

22. “Khu A” là khu bao gồm 411 căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 và các khu vực chức năng khác có liên quan được quy định tại Phụ lục 03.

23. “Khu B” là khu bao gồm 521 căn hộ ký hiệu từ B-01 đến B-16 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 và các khu vực chức năng khác có liên quan được quy định tại Phụ lục 03.

24. “Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ” là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua và được soạn thảo theo mẫu do Bên Bán ban hành.

25. "Sự Kiện Bất Khả Kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng.

26. “Bảo Hành Căn Hộ” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

27. “Hội Nghị Tòa Nhà” là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng trong Tòa Nhà nếu chủ sở hữu không tham dự.

28. “Ban Quản Trị” là tổ chức do Hội Nghị Tòa Nhà bầu ra, bao gồm đại diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ và đại diện Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số:

Tại tầng: 32 thuộc Khu B Dự án Toà nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **m²** (Bằng chữ:). Diện tích này được xác định theo phương pháp tính thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Bản vẽ mặt bằng, vị trí và diện tích Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 01 Hợp Đồng.

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

cho Bên Mua căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 Hợp Đồng (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **m2**, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng.

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở hoặc sử dụng vào các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật.

e) Năm hoàn thành xây dựng: 2023.

f) Mức độ hoàn thiện Căn Hộ: Hoàn thiện theo danh mục vật liệu xây dựng, thiết bị bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được nêu tại Phụ lục 02 Hợp Đồng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này;

a) Thửa đất số: 87

b) Tờ bản đồ số: 01 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 5.125 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 (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), 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 căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 051614, số vào sổ cấp GCN: CT08802 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/05/2018;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số: 224/QPXD-SXD ngày 26/8/2020 của Sở xây dựng – UBND Tỉnh Quảng Ninh;

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số: 512/QĐ-UBND ngày 14/2/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh “V/v điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Các thông tin, giấy tờ khác:

- + Văn bản số 376/HĐXD – QLDA ngày 06/7/2018 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;

+ Văn bản số 155/HĐXD –QLDA ngày 20/3/2020 của Cục QL hoạt động xây dựng – Bộ Xây Dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long”;

+ Thông báo số 10/GĐ-GĐ1/HT ngày 31/01/2023 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Bộ Xây dựng.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Đã hoàn thiện;

5. Văn bản số: 465/SXD-QLN&TTBĐS ngày 07/12/2020 của Sở xây dựng Tỉnh Quảng Ninh “V/v thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 932 căn hộ chung cư tại dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, P.Hùng Thắng, TP Hạ Long”;

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng: Theo quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

$$\text{VND/m}^2 \text{ (x)} \quad \text{m}^2 = \quad \text{VND}$$

Giá bán căn hộ đã làm tròn: VND

(Bằng chữ:).

Giá Bán Căn Hộ này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm kinh phí bảo trì.

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) khoản 1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ bao gồm: viễn thông, truyền hình, internet và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ.

c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

a) Đối với Căn Hộ: Kinh phí bảo trì được tính bằng 2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế giá trị gia tăng là: **VND. (Bằng chữ: .).**

Toàn bộ kinh phí bảo trì khối căn hộ sẽ được Bên Bán chuyển lại cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập và đủ điều kiện nhận.

b) Đối với phần diện tích Khu Thương Mại, Dịch Vụ: kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu Thương Mại, Dịch vụ được xác định bằng 2% giá bán khu vực này (trước thuế giá trị gia tăng). Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu phần diện tích riêng thuộc Khu Thương Mại, Dịch Vụ được tự quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì khu vực chức năng này.

Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu phần diện tích riêng thuộc Khu Thương Mại, Dịch Vụ có trách nhiệm góp một phần cho Ban Quản Trị để bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà được tính theo công thức: kinh phí bảo trì của Khu Thương Mại, Dịch Vụ nhân với tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của Khu Thương Mại, Dịch Vụ trong Tòa Nhà tính trên tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa Nhà.

3. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp thanh toán thông qua ngân hàng, Bên Mua chuyển khoản vào Tài khoản của Bên Bán:

- Người thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO
- Tài khoản số : 112002766789
- Mở tại : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam-Chi nhánh Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt ... mua Căn Hộ số..... tại tòa nhà ALC Hạ Long.

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

4. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Thanh toán đợt 1: Khi ký Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 30% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền (số tiền này đã bao gồm số tiền mà Bên Mua đã đặt cọc cho Bên Bán): **VND (Bằng chữ: .);**

- Thanh toán đợt 2: Trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 65% Giá Bán Căn Hộ tương đương với số tiền : **VND (Bằng chữ:);**

- Thanh toán đợt 3: Khi Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán nốt cho Bên Bán 5% Giá Bán Căn Hộ, tương đương với số tiền là **VND (Bằng chữ:).**

- Tối thiểu 07 (bảy) ngày trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận nêu tại khoản này (trừ đợt 1), Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức trao trực tiếp, email, chuyển bưu điện....) cho Bên Mua số tiền và thời hạn phải thanh toán.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì - vào tài khoản cụ thể như sau:

- Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
- Tài khoản số : 448 055 8973
- Mở tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Nội dung nộp tiền : Nộp tiền KPBT cho Căn Hộ số: ... tại tòa nhà ALC Hạ Long.
- Kỳ hạn tiền gửi : Theo đúng quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở 2023.

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ đã nêu tại Điều 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng.

2. Tiến độ xây dựng: Tòa Nhà đã đủ điều kiện nghiệm thu và đưa vào sử dụng từ Tháng 01 năm 2023.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn Hộ 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 Hợp Đồng;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ 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;

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 từ Bên Mua hoặc bên thừa kế, nhận tặng, cho Căn Hộ từ Bên Mua hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn Hộ) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và án Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

f) Lựa chọn và kí hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà để quản lý vận hành kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa nhà được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng;

h) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, khai thác, kinh doanh đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng;

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

k) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ những giấy tờ liên quan, cần thiết để làm các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua trực tiếp làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận);

l) Các nội dung: thiết kế, bản vẽ, màu sắc, vật liệu, các lớp hoàn thiện, thiết bị, đồ đạc cố định và các thông số liên quan đến Căn Hộ và Tòa Nhà (kể cả các bản vẽ kiến trúc, kết cấu, cảnh quan, cao độ, cơ điện và các bản vẽ khác) và bất kỳ bản vẽ tổng mặt bằng nào được dùng để minh họa trong các tài liệu bán hàng, mô hình mẫu hoặc tài liệu khác đều chỉ có tính chất hướng dẫn. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi hoặc thay thế bất kỳ nội dung nào nói trên bằng nội dung khác có tiêu chuẩn tương đương hoặc cao hơn mà không cần phải thông báo cho Bên Mua;

m) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

b) Xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;

e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng;

f) 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 Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. 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;

Trong thời hạn 60 (sáu 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 Căn Hộ cho Bên Mua;

i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng;

j) 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;

k) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

l) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra công trình;

m) Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

n) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng;

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng cùng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng theo đúng quy định tại Hợp Đồng;

b) Được sử dụng chỗ để xe (xe máy, xe đạp) trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà, Bên Mua có trách nhiệm ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và thanh toán phí trông giữ xe, phí dịch vụ tương ứng theo quy định;

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 khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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;

e) Được nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: Giá trị Quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng), kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung, giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;

f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại các điểm b), điểm c) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. 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 đối với Bên Bán;

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

h) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng;

i) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà 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 Tòa Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở và các mục đích khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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 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 Tòa Nhà;
- m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng;
- n) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- o) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;

p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được nêu trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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 Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ 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.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ đưa vào sử dụng

1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

a) Khi Bên Mua đã hoàn thành đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

b) Tòa Nhà đã đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua hoàn thành việc thanh toán 95% Giá Bán Căn Hộ theo Thông báo của Bên Bán cùng 2% Kinh Phí Bảo Trì.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 (*bảy*) ngày, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn Hộ 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 e) khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với quy định tại Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ

như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử 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 này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

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

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán mua khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp 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 và pháp luật trên nguyên tắc không làm gia tăng trách nhiệm của Bên Bán so với các nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tiếp tục thực hiện, tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán (hoặc bên do Bên Bán chỉ định) và Bên Mua trong Hợp Đồng và các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn Hộ.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực

hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà kèm theo Hợp Đồng.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, việc sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (chi tiết tại Phụ lục 02 và Phụ lục 03 Hợp Đồng), có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng.

3. Các diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà là toàn bộ các diện tích, thiết bị, vật tư của Tòa Nhà không thuộc các nội dung đã quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng).

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng).

5. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung

a) Việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung được quy định cụ thể đối với diện tích không gian chức năng để đảm bảo hài hoà, phù hợp về mục đích sử dụng cho các khối căn hộ và khối thương mại dịch vụ (chi tiết tại Phụ lục 03 Hợp Đồng);

b) Việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại khoản 3 Điều này phải tuân thủ theo các quy định trong Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà.

6. Hai bên nhất trí thỏa thuận Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà như sau:

a) Bên Mua được miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà đến ngày 31/01/2033;

b) Hết thời hạn nêu tại điểm a khoản này thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

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

d) Các loại phí khác:

- Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô: Thanh toán theo quy định của Bên Bán;

- Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà: Thanh toán theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và xử lý vi phạm Hợp Đồng

Hai Bên thống nhất trách nhiệm và hình thức xử lý vi phạm Hợp Đồng như sau:

1. Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo tiến độ thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

a) Nếu quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền do chậm trả với lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ 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 ngày. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản sau:

- (i) Tiền chậm trả cho Bên Bán theo quy định tại điểm a khoản này;
- (ii) Chi phí quà tặng, voucher, phần thưởng dành cho Bên Mua;
- (iii) Chi phí hỗ trợ lãi vay mua Căn Hộ cho Bên Mua (nếu có);
- (iv) Khoản chi phí môi giới bán Căn Hộ và thưởng nhân viên kinh doanh (nếu có);
- (v) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng: 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii), (iv) và (v) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

2. Trường hợp Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày cuối cùng Bên Bán

phải bàn giao Căn Hộ (để làm rõ: ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua;) theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng, mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán được tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán Bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền:

- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a) khoản này; hoặc

- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng. Kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, tiền lãi theo quy định tại điểm a) khoản này và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ.

3. Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều 12, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng đã nêu tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như đã nêu tại đề xuất của Bên Bán và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm phải thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày cuối cùng phải bàn giao Căn Hộ (như đã nêu tại điểm a, khoản 2 Điều 12) cho đến ngày mà Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua để sử dụng và nằm trong thông báo nhận Căn Hộ của Bên Bán. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

4. Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán căn hộ với người mua mới, Bên

Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản được quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc trường hợp bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng;

c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng tới công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin và hiện trạng về Căn Hộ;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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 Căn Hộ theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp Đồng 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 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị 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 Các Bên.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

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) Do bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;

b) Do quyết định của bất kì tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;

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 trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng (nếu có) đồng thời thực hiện mọi công việc trong khả năng của mình để hạn chế thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

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.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng 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;

b) Bên Bán quyết định thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Bên Mua quyết định thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;

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 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm hợp đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b) và điểm c) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d) khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 16. Thông báo

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

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: Tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình thành phố Hà Nội

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp, hoặc gửi qua thư bảo đảm, hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo là:

Bên Bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.37932525

Email: alchalong@tasecoland.vn

Bên Mua: Ông (Bà):

Địa chỉ:

Điện thoại:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

c) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

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

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, khi có các văn bản được ban hành bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Bên Bán liên quan và ảnh hưởng đến Tòa Nhà (và tới Căn Hộ) thì các văn bản này sẽ được cập nhật tới Các Bên. Khi đó, Các Bên có thể ký các Phụ lục để thay thế và/hoặc bổ sung cho Hợp Đồng phù hợp với nội dung của các văn bản phát sinh này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng được soạn thảo, áp dụng, giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi quy định của Pháp luật Việt Nam.

2. Trong thời hạn Hợp Đồng, Các Bên sẽ nỗ lực tối đa, ngay lập tức tiến hành thương lượng để giải quyết bất kỳ tranh chấp hoặc khác biệt quan điểm nào có thể phát sinh giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào trong Hợp Đồng theo nguyên tắc Hai Bên cùng có lợi.

3. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, Các Bên không thể tự giải quyết được, tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này. Các Bên thỏa thuận rằng tổ tụng trọng tài sẽ được tiến hành theo thủ tục rút gọn quy định tại Điều 37 của Quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng gồm 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) 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 căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
4. Các phụ lục kèm theo Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01

BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: B3215/HĐMB/TASECOLAND-ALC)

I. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Căn Hộ số :
2. Tầng số :
3. Diện tích Căn Hộ : m²
4. Tại Dự án : Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

II. VỊ TRÍ CĂN HỘ

III. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 02

DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG BÊN TRONG VÀ BÊN NGOÀI CĂN HỘ DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ ALACARTE HẠ LONG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

TT	Danh mục	Chi tiết
A	Khu công cộng	
I	Phần hoàn thiện	
1	Tầng hầm B1, B2	Tòa nhà gồm 2 tầng hầm với tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm là 10.250 m2.
	Sàn	Đánh bóng tăng cứng sàn bê tông.
		Sơn kẻ vạch tầng hầm khu vực đỗ xe theo thiết kế.
	Tường	Sơn phủ đến cao độ thiết kế, kết hợp kẻ vạch chéo phản quang cột +1m.
	Trần	Trần bê tông thô không trát làm sạch Bavia.
	Nội dung khác	Hệ thống biển báo và chỉ dẫn được thiết kế riêng bởi Aedas Graphic.
	Sảnh thang máy	
	Sàn	Lát đá Granite tự nhiên nhập khẩu theo thiết kế.
	Tường	Ốp đá Marble kết hợp vật liệu khác theo thiết kế.
		Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Nội dung khác	Trang bị điều hòa không khí, camera giám sát.
2	Sảnh tiếp đón tầng 1	
	Sàn	Lát đá Marble tự nhiên nhập khẩu theo thiết kế.
	Tường	Ốp gỗ MDF phủ Laminate kết hợp đá Marble hoặc tương đương

	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Nội dung khác	Trang bị điều hòa không khí, camera giám sát.
		Trang bị quầy lễ tân và đồ rời nội thất theo thiết kế.
3	Sảnh thang máy	
3,1	Sảnh thang máy tầng 1,2,3 và 40,41	
	Sàn	Lát đá Marble tự nhiên nhập khẩu theo thiết kế.
	Tường	Ốp gỗ MDF phủ Laminate kết hợp vật liệu trang trí khác hoặc đá Marble nhập khẩu.
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Nội dung khác	Trang bị điều hòa không khí, camera giám sát.
3,2	Sảnh thang máy từ tầng 4 đến 38	
	Sàn	Lát đá Marble tự nhiên nhập khẩu theo thiết kế.
	Tường	Ốp đá Marble kết hợp vật liệu trang trí khác theo thiết kế
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
4	Hành lang các tầng căn hộ	
	Sàn	Lát đá Marble tự nhiên nhập khẩu theo thiết kế.
	Tường	Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
5	Vệ sinh chung tầng 1,2, 3	
	Sàn	Lát gạch Granite cao cấp chống trơn nhập khẩu.

	Tường	Ốp gạch Granite cao cấp nhập khẩu.
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường hoặc tương đương. Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Thiết bị vệ sinh	Sứ thương hiệu Duravit nhập khẩu (Tiểu nam hiệu Toto).
		Vòi thương hiệu Hansgrohe nhập khẩu Đức.
	Bàn lavabo	Mặt đá nhân tạo.
6	<i>Phòng sinh hoạt cộng đồng</i>	
		Bố trí quầy lễ tân, tổ hợp khu vui chơi trẻ em, thư viện và các phòng giải trí khác.
		Trang bị điều hòa không khí.
7	<i>Thang bộ thoát hiểm</i>	
	Sàn	Sơn phủ Epoxy thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Tường	Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
	Trần	Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun hoặc tương đương.
		Bố trí lắp đặt cảm biến chuyển động cho chiếu sáng cầu thang bộ.
8	<i>Thang máy</i>	Lắp đặt thang máy thương hiệu Schindler gồm:
	Thang chở khách tháp A (P1-P6)	06 thang, tốc độ 3m/s. Cửa tầng sử dụng Inox màu, phủ vật liệu chống bám vân tay.
	Thang chở khách tháp B (P7-P12)	06 thang, tốc độ 3m/s.
	Thang chở khách lên tầng dịch vụ 40, 41 (P13-P14):	02 thang, tốc độ 3m/s.
	Thang PCCC:	01 thang, tốc độ 3m/s.
	Thang dịch vụ (tháp A)	01 thang, tốc độ 3m/s.
	Thang cuốn:	02 thang.

	Thang chở rác thải (Tháp B)	01 thang rác tốc độ 1,75m/s sản xuất trong nước hoặc nhập ngoại.
	<i>Các thang P1-P12 được bổ sung các tiện ích sau:</i>	<i>Điều khiển điểm đến (Công nghệ PORT).</i>
		<i>Trang bị điều hòa không khí.</i>
		<i>Kiểm soát truy cập.</i>
9	Máy phát điện dự phòng	Sử dụng thương hiệu hàng đầu thế giới FG Wilson (Anh quốc)
		Máy phát điện đảm bảo cấp nguồn dự phòng theo quy định hiện hành, vận hành tự động.
	Máy phát điện được bổ sung công suất để cấp nguồn dự phòng cho các phụ tải sau:	
	Căn hộ tháp A	Dự phòng 100% công suất sử dụng.
	Căn hộ tháp B	Dự phòng công suất điện cho 1 đèn chiếu sáng và 1 ổ cắm điện / 1 căn hộ
10	Hoàn thiện mặt dựng	
	Hệ nhôm kính mặt dựng	Khối đế khung nhôm Xingfa cao cấp nhập khẩu, kính hộp 2 lớp dày 24mm phủ Low-E, kính AGC (Indonesia) hoặc tương đương.
		Khối căn hộ hệ Semi-Unitized khung nhôm Xingfa cao cấp nhập khẩu, kính hộp 2 lớp dày 24mm phủ Low-E, kính AGC (Indonesia) hoặc tương đương.
		Phụ kiện đồng bộ Roto nhập khẩu Châu Âu.
	Chiếu sáng mặt dựng	Có bố trí hệ thống đèn Led trang trí bên ngoài Tòa nhà.
11	Thiết bị lau kính và bảo trì	Nhập khẩu Châu Âu.
12	Sân vườn, lối đi bộ	
		Lát đá Granite tự nhiên kết hợp gỗ nhựa ngoài trời theo thiết kế.
		Trồng cây và lắp đặt hệ thống chiếu sáng theo thiết kế.

		Lắp đặt ghế ngồi nghỉ theo thiết kế.
13	Vĩa hè ngoài nhà	Hoàn thiện theo thiết kế hạ tầng chung của khu đô thị.
		Trồng cây và lắp đặt hệ thống chiếu sáng theo thiết kế hạ tầng chung của khu đô thị.
II	Phần M&E và các thiết bị khác	
1	Thiết bị điện	
	Máy biến áp	Máy biến áp khô schneider/Trung Quốc.
	Cáp trung thế, hạ thế	Cadivi hoặc tương đương.
	Thiết bị đóng cắt (ACB, MCCB)	Schneider/Asia hoặc tương đương.
	Công tắc, ổ cắm:	Simon hoặc tương đương.
2	Thiết bị & vật tư điện nhẹ	
	Hệ thống Camera	Hisharp (Đài Loan) hoặc tương đương.
	Hệ thống âm thanh công cộng	Bosch (China) hoặc Amperes (Malaysia) hoặc tương đương.
3	Thiết bị & vật tư nước	
	Máy bơm nước	Grundfos (EU) hoặc tương đương.
	Van	Tecofi (Pháp) hoặc KVS (Thổ Nhĩ Kỳ).
	Ống HDPE, PPR & u.PVC	Nhựa Tiền Phong hoặc Đệ nhất hoặc tương đương.
4	Thiết bị Điều hoà & thông gió.	
	Điều hoà	Điều hoà nhiệt độ biến tần (Inverter) hai chiều thương hiệu Daikin, dàn nóng sơn phủ chống ăn mòn muối biển.
	Quạt thông gió cho các khu công cộng và hệ thống PCCC:	Lti (Singapore).
5	Hệ thống báo cháy	Trang thiết bị chính đáp ứng tiêu chuẩn hàng đầu thế giới như UL hoặc FM:

	Tủ báo cháy, đầu báo cháy, nút ấn, tổ hợp chuông, đèn	Notifier hoặc Edwards.
6	Hệ thống chữa cháy	Trang thiết bị chính đáp ứng tiêu chuẩn hàng đầu thế giới như UL hoặc FM hoặc KFI:
	Đầu phun Sprinkler, van kiểm tra báo động	Fesco hoặc Tyco.
	Bơm chữa cháy	Thương hiệu Masflo hoặc Hydroo.
B	Phần căn hộ	
I	Hoàn thiện	
1	Phòng khách và phòng ngủ	
	Sàn	Sàn gỗ công nghiệp cao cấp thương hiệu Quick-step, nhập khẩu Bỉ
	Tường	Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường, Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun
	Cửa chính	Cửa gỗ công nghiệp phủ Laminate chậm cháy EI 45 phút; Phụ kiện và khóa cửa thẻ từ thương hiệu Hafele (Đức) nhập khẩu
	Cửa thông phòng	Cửa gỗ công nghiệp phủ Laminate, Phụ kiện đồng bộ Hafele (Đức) nhập khẩu
	Cửa logia	Cửa khung nhôm hệ Xingfa cao cấp nhập khẩu, kính hộp dày 19mm, Phụ kiện đồng bộ Roto (Đức) nhập khẩu Châu Âu
	Rèm	Rèm 02 lớp nhập khẩu: 1 lớp xuyên sáng, 1 lớp cản sáng
2	Phòng vệ sinh	
	Sàn	Lát gạch cao cấp nhập khẩu Malaysia
	Tường	Ốp gạch cao cấp nhập khẩu Malaysia
	Trần	Trần thạch cao Vĩnh Tường, Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun
	Cửa	Cửa gỗ công nghiệp phủ Laminate, Phụ kiện đồng bộ Hafele (Đức) nhập khẩu
	Thiết bị vệ sinh	Sứ thương hiệu Duravit (Đức), nhập khẩu Trung Quốc; Sen vòi thương hiệu Hansgrohe, nhập khẩu từ Đức
		Bồn tắm thép tráng men thương hiệu Kaldewei nhập khẩu từ Đức

	Vách kính phòng tắm đứng	Vách kính cường lực, phụ kiện đồng bộ nhập khẩu
	Tủ Lavabo; tủ để khăn tắm (với các phòng vệ sinh có thiết kế)	Gỗ công nghiệp phủ Laminate, mặt đá nhân tạo
	Gương	Gương thương hiệu Bỉ nhập khẩu, có hắt sáng
3	Logia (với các căn có thiết kế B14, B15)	
	Sàn	Lát gạch cao cấp nhập khẩu Malaysia
	Tường, trần	Sơn hoàn thiện thương hiệu Jotun
	Lan can	Lan can kính ray U nhôm gắn sàn nhập khẩu, kính cường lực dán 2 lớp
II	Đồ nội thất	
1	Phòng khách, bếp	
	Tủ bếp, tủ đồ	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate kết hợp sơn, Mặt bếp đá nhân tạo;
		Phụ kiện đồng bộ thương hiệu Hafele, Blum
	Vách gỗ diện tivi	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate
	Sofa	Mẫu mã, vật liệu theo thiết kế
	Bàn trà	Mẫu mã, vật liệu theo thiết kế
	Ghế ăn	Mẫu mã, vật liệu theo thiết kế
	Bàn ăn	Mẫu mã, vật liệu theo thiết kế
2	Phòng ngủ Master	
	Tủ quần áo, vách gỗ diện tivi	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate
	Vách gỗ đầu giường	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate, bọc nỉ
	Tab đầu giường	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate
	Giường đôi	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate kết hợp với Similli
	Nệm giường đôi	Dunlopillo
	Bộ chăn, ga, gối	Hanvico
3	Phòng ngủ nhỏ	
	Tủ quần áo	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate
	Tab đầu giường	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate
	Vách gỗ đầu giường	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate, bọc nỉ
	Giường đơn	Gỗ công nghiệp MDF phủ Laminate kết hợp với Similli
	Nệm giường đơn	Dunlopillo
	Bộ chăn, ga, gối	Hanvico

III	Thiết bị điện	
1	Thiết bị điện	
	Công tắc, ổ cắm	Simon
	Đèn	Duragreen
	Dây điện	Cadivi
	Attomat	Schneider
2	Điện thoại-viễn thông	Trang bị hệ thống điện thoại, wifi, truyền hình cáp
3	Điều hoà nhiệt độ	Điều hoà nhiệt độ biến tần (Inverter) hai chiều thương hiệu Daikin, dàn nóng sơn phủ chống ăn mòn muối biển
4	Bình nóng lạnh	Ariston
IV	Thiết bị điện gia dụng	
1	Bếp từ, hút mùi	Teka
2	Máy giặt, sấy	Electrolux
3	Tivi	Samsung
4	Tủ lạnh	Electrolux
5	Đèn thả bàn ăn (với các căn có thiết kế)	Mẫu mã theo thiết kế
6	Điện thoại bàn	Mẫu mã theo thiết kế
7	Chậu rửa bát	Teka
8	Vòi rửa bát	Teka

Ghi chú: Để phù hợp với thiết kế và hoàn thiện các chức năng của Toà Nhà được tốt hơn, phù hợp với tình hình vật tư thiết bị tại thời điểm hoàn thiện, Bên Bán có quyền được thay đổi các chủng loại vật tư thiết bị trên cơ sở chất lượng tương đương mà không cần phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

PHỤ LỤC 03

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ, VẬT TƯ THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG.

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

1. Các hạng mục Công trình, diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

- a) Bậc lên xuống, đường dốc cho người tàn tật, sảnh thang máy và các lối vào tại tầng 1, sảnh chờ tầng 1, khu vệ sinh tầng 1;
- a) Hệ thống vỉa hè, sân vườn cảnh quan trong phần diện tích khu đất xây dựng Tòa Nhà;
- b) Hành lang, sảnh thang máy, cầu thang bộ thoát hiểm các tầng của Tòa Nhà;
- c) Tầng tum, tầng mái của Tòa Nhà, các không gian kỹ thuật Tầng 39;
- d) Hệ thống kết cấu chịu lực dùng chung trong Tòa Nhà gồm khung, cột, mái, tường chịu lực, tường bao quanh Tòa Nhà và sàn, mái, tường bao, tường ngăn chia Căn Hộ;
- e) Khu vực gom rác tại các tầng, các phòng kỹ thuật tại các tầng;
- f) Cầu thang bộ, thang máy, sảnh thang máy, diện tích đỗ xe máy, hành lang giao thông cho các loại xe, bể nước, trạm xử lý nước thải, các phòng kỹ thuật và khu vực kỹ thuật của tầng hầm;
- g) Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng lánh nạn.

(Chi tiết diện tích chung, riêng từng tầng quy định tại mục 3 phụ lục này)

1. Các hệ thống, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

1.1. Hệ thống điện và thiết bị.

- a) Trạm biến áp Tòa Nhà;
- a) Máy phát điện dự phòng;
- b) Hệ thống thang máy dùng cho Tòa Nhà gồm: Thang máy chở khách (P1-P12); thang máy PCCC; thang máy dịch vụ (S1), thang máy rác.
- c) Hệ thống tủ điện, busway, thang, máng cáp, cáp điện, hệ thống điện chiếu sáng, ổ cắm, cầu dao, attomat... thuộc khu vực diện tích Phần Sở Hữu Chung.

1.2. Hệ thống cung cấp và thoát nước

- a) Hệ thống cung cấp nước dùng cho mục đích sinh hoạt;
- a) Hệ thống thoát nước mưa;
- b) Hệ thống cống thoát nước thải;
- c) Trạm xử lý nước thải;
- d) Bể chứa nước sinh hoạt.
- e) Thiết bị máy bơm nước, hệ thống điều khiển bơm, bể chứa nước.

1.3. Hệ thống Phòng cháy chữa cháy và thoát nạn.

- a) Hệ thống báo cháy tại hành lang và các khu vực công cộng khác;
- a) Máy bơm nước cứu hỏa;
- b) Hệ thống chữa cháy đặt tại các tầng;
- c) Cầu thang bộ và cầu thang thoát hiểm;
- d) Bể chứa nước cứu hỏa.

1.4. Hệ thống thông gió, điều hoà không khí.

a) Hệ thống thông gió cho các khu vực thuộc diện tích Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà.

a) Hệ thống tăng áp, hút khói cho Toà Nhà.

b) Hệ thống điều hoà không khí cho các không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung của Toà Nhà.

1.5. Hệ thống chống sét và tiếp địa.

1.6. Hệ thống điện thoại, mạng lan, loa công cộng, Camera an ninh và quan sát (không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư lắp đặt).

1.7. Hệ thống thu gom rác.

(Chi tiết diện tích chung, riêng từng tầng quy định tại mục 3 Phụ lục này)

1. Sở hữu chung, riêng và đối tượng được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

Nội dung	Sở hữu riêng Bên Mua	Sở hữu riêng Bên Bán hoặc Chủ sở hữu khu TMVP	Sở hữu chung	Đối tượng được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư		
				Khu Căn Hộ (Tầng 4÷38)	Khu TMDV (Tầng 1÷3, 39÷41)	Cả hai khu
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Tầng hầm B2	Không	- Diện tích đỗ xe ô tô. - Phòng sửa chữa. - Hệ thống đỗ xe cơ khí (nếu có). - Sảnh thang máy nhanh P13-P14. - Thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của Khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.	- Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng hầm B1	Không	- Diện tích đỗ xe ô tô. - Hệ thống đỗ xe cơ khí (nếu có) - Phòng sửa chữa. - Khu nhập hàng. - Các phòng kho - Phòng an ninh. - Cụm thang bếp (thang tời, thang máy chờ hàng). - Sảnh thang máy nhanh P13-P14. - Thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.	- Phòng tách mỡ. - Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

				tượng sử dụng của Khu B.		
Tầng 1	Không	- Nhà hàng Khu A. - Café Khu B. - Cửa hàng tiện ích. - Quán kem. - Các phòng kho. - Cụm thang bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thang máy nhanh P13-P14. - Thang cuốn kết nối Tầng 1, 2.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1 thuộc đối tượng sử dụng của Khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, thuộc đối tượng sử dụng của Khu B.	- Khu vực Sảnh thang nhanh và Lễ tân (S1). - Sân trước quán kem (S2). - Sân trước Nhà hàng (S3). - Khu vực đỗ xe ngoài nhà (S4, S5). - Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 2	Không	- Sảnh đợi ngoài trời. - Sảnh và khu Lễ tân. - Bar, nhà hàng và bếp. - Khu vệ sinh. - Khu bể bơi + Locker. - Khu gym. - Văn phòng. - Massage. - Cụm thang thuộc khu bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thanh máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A và B. - Hành lang Khu A và B. - Sân ngoài trời (S6). - Sàn kỹ thuật bể bơi Cốt +5.000.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

Tầng 3	Không	- Phòng hội nghị. - Các phòng họp. - Sảnh chờ phòng hội nghị. - Khu bếp, soạn. - Cụm thang thuộc khu bếp (thang tời, thang máy chở hàng). - Thanh máy nhanh P13-P14	- Diện tích còn lại. - Thiết bị vật tư còn lại.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1, hành lang khu A thuộc đối tượng sử dụng của khu A.	Sảnh thang máy A và B.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 4 - 38	Diện tích sử dụng Căn Hộ.	-Thang máy nhanh P13-P14	- Diện tích còn lại (trừ các căn hộ của các chủ sở hữu khác). - Toàn bộ thiết bị vật tư.	- Sảnh thang máy A, thang máy P1-P6, S1, hành lang khu A thuộc đối tượng sử dụng của khu A. - Sảnh thang máy B, thang máy P7-P12, hành lang khu B thuộc đối tượng sử dụng của khu B.	Không	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.

Tầng 39	Không	- Các phòng locker. - Các phòng nhân viên. - Các phòng kho. - Thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A, B. - Hành lang. - Phòng tách mỡ. - Các phòng kỹ thuật bể bơi. - Phòng kỹ thuật.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 40	Không	- Bar. - Nhà hàng + Bếp. - Khu Bể bơi vô cực. - Khu Bể bơi trẻ em +Jacuzzi. - Khu vệ sinh. - Phòng kho. - Thang máy nhanh P13-P14. - Sảnh thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư còn lại.	Không	- Sảnh thang máy A, B. - Hành lang. - Trục phòng cháy. - Diện tích bao quanh khu Bể bơi vô cực. - Diện tích bao quanh khu bể bơi trẻ em và Jacuzzi.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng 41	Không	- Bar. - Nhà hàng + Bếp. - Các khu vệ sinh. - Thang máy nhanh P13-P14. - Sảnh thang máy nhanh P13-P14.	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư.	Không	- Sảnh thang máy B. - Hành lang. - Trục phòng cháy.	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư còn lại.
Tầng Tum và Mái	Không	Không	- Diện tích còn lại. - Toàn bộ thiết bị vật tư.	Không	Không	- Toàn bộ diện tích, thiết bị vật tư.

PHỤ LỤC 04

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

Điều 1. Quy định đối với Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà

1. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy này.

2. Khách ra vào Tòa nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ pháp lý cá nhân tại quầy lễ tân và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bộ phận an ninh Tòa nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bộ phận an ninh Tòa nhà được giữ các giấy tờ pháp lý của khách ra vào Tòa nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ pháp lý này.

3. Người đến tạm trú/ lưu trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách tạm trú/ lưu trú với quầy lễ tân (nếu có), đăng ký tại cơ quan công an phường sở tại.

4. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà và quy định tại Nội quy này.

5. Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/ Ban quản trị khi ra vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của khu Căn hộ và Tòa nhà (“Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung”) sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Tòa nhà**” hoặc “**Tòa nhà Alacarte Hạ Long**” là Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long tại Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.

2. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

3. “**Chủ sở hữu**” là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa nhà.

4. “**Người sử dụng**” là chủ sở hữu hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa nhà 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.

5. **“Người tạm trú”** là cá nhân sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa nhà 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.

6. **“Ban quản trị Tòa nhà”** hoặc **“Ban quản trị”** là đại diện các Chủ sở hữu do Hội nghị nhà chung cư bầu ra và đại diện của Chủ đầu tư.

7. **“Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà”** là Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.

8. **“Nội quy này”** là Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa nhà

1. Căn hộ không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp hoặc phi đạo đức nào.

2. Không được phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà trái với quy định.

3. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ sử dụng hệ thống nước và hệ thống điện được Chủ đầu tư lắp đặt tại Căn hộ, không được lắp đặt đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước và không được sử dụng nguồn cung cấp điện, nước thay thế. Trường hợp Chủ sở hữu muốn lắp đặt, thay thế đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước thì thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nội quy này.

4. Không được đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa nhà.

5. Không được kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến các hoá chất, vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa nhà. Không được tàng trữ các vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa nhà.

6. Không được mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, các chất kích thích cấm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong Tòa nhà.

7. Không được tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa nhà.

8. Không được lắp đặt các trang thiết bị bên ngoài như chảo bắt sóng vệ tinh, cột thu sóng và ăng ten truyền hình, truyền thanh, cột cờ, dây điện, màn trang trí, cửa lưới và bất kỳ vật nào khác.

9. Không coi nói, chiếm dụng diện tích không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; không đục, phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Tòa nhà.

10. Không thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nói dưới mọi hình thức) mà không được sự

đồng ý của Ban quản trị hoặc đơn vị được Ban quản trị ủy quyền.

11. Không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn hộ hoặc tại bất kỳ nơi nào khác của Tòa nhà hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của Chủ sở hữu.

12. Không được tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào có ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác của Tòa nhà.

13. Không được có hành vi báo cháy giả như: Ấn chuông báo cháy, thi công kích hoạt đầu báo cháy. Không được làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy.

14. Không được tự ý thay đổi thiết kế mặt ngoài, màu sắc của Tòa nhà.

15. Không được dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa, lô gia hoặc lối vào Căn hộ hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm nào của Tòa nhà.

16. Không được lắp bạt che mưa, che nắng tại lô gia Căn hộ.

17. Không được quảng cáo, viết, vẽ, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; không được sử dụng vật liệu, màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Tòa nhà trái với quy định.

18. Không được sử dụng các hình ảnh công trình của chung cư, công trình tiện ích vào mục đích quảng bá, thương mại...

19. Không gây mất an ninh, trật tự công cộng, 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 Tòa nhà. Không chơi thể thao hoặc các hoạt động khác gây ồn ào, mất mỹ quan cho Tòa nhà tại các khu vực chung không được phép của tòa nhà như sảnh, hành lang, cầu thang bộ...

20. Không được ném/Đánh rơi bất cứ vật gì từ cửa sổ, lô gia của Căn hộ.

21. Không được phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Tòa nhà. Tập kết rác thải xây dựng, chậu cây, cây cảnh vào nhà rác sinh hoạt chung.

22. Bỏ rác, để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Căn hộ và các Căn hộ khác hay tại Phần sở hữu chung. Chủ sở hữu, Người sử dụng phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác đúng nơi quy định. Nếu rác bị rơi tại Phần sở hữu chung phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua cửa sổ hoặc từ trên cao xuống.

23. Không được đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa nhà, trừ địa điểm được đốt vàng

mã theo quy định tại Tòa nhà.

24. Không phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác bên trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, cửa sổ hay ngoài cửa ra vào của Căn hộ hoặc tại Phần sở hữu chung.

25. Không được tổ chức hội họp, hát karaoke ... gây ảnh hưởng đến Căn hộ khác trừ khu vực chức năng.

26. Không được đặt, để dép, thảm, đồ vật cá nhân ngoài hành lang, sảnh căn hộ, khu vực chung sai quy định cản trở lối đi, ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến Chủ sở hữu, Người sử dụng khác hoặc Khu vực sở hữu chung.

27. Không tự ý làm thẻ cư dân không do Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà phát hành.

28. Các loại xe cơ giới bao gồm xe ben, xe trộn xi măng, xe khách, xe buýt, xe tải nhẹ chở hàng và các xe quá khổ, quá tải khác (cho dù có chuyển động hay không) không được phép vào khu vực để xe của Tòa nhà gồm hầm và vỉa hè trừ trường hợp đặc biệt được phép của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.

29. Đậu đỗ xe không đúng nơi quy định.

30. Không được mang, nuôi, chăn, thả, thú nuôi, gia súc, gia cầm trong Tòa nhà (kể cả động vật).

31. Các hành vi cấm khác được quy định trong các điều, mục khác trong Nội quy này.

32. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Ban quản trị đề xuất Nội quy tại Hội nghị nhà chung cư để thông qua.*

33. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ sở hữu, Người sử dụng do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 4. Quy định về phòng chống cháy nổ

1. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà có nghĩa vụ tuân thủ và thực hiện đầy đủ các yêu cầu, quy định về phòng cháy chữa cháy.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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.

3. Các Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải tuân thủ các chỉ dẫn của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/Ban quản trị Tòa nhà về phòng cháy chữa cháy. Trong đó:

a) Nghiêm cấm tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp đặt thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở căn hộ.

b) Nghiêm cấm hút thuốc lá, vứt đầu mâu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa nhà.

c) Không sử dụng lửa trần.

d) Chủ sở hữu 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.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu tại căn hộ.

f) Nghiêm cấm thực hiện thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

g) Không đốt vàng mã tại Tòa nhà trừ nơi được đốt vàng mã theo quy định.

h) Không tự ý nhấn nút báo cháy trong Tòa nhà khi không có cháy xảy ra.

i) Không tự ý bịt đầu báo cháy trong căn hộ cũng như phần diện tích chung.

j) Không sử dụng bình gas, bếp gas công nghiệp, bếp than tổ ong, bếp cồn trong Tòa nhà.

k) Cấm mang các hoá chất, vật liệu cháy nổ vào Tòa nhà.

l) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở Người sử dụng nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy này.

4. Các cửa thoát hiểm là cửa tăng áp, phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn do vậy cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng. Chủ sở hữu, Người sử dụng, Khách ra vào Tòa nhà không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu có tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định và đền bù thiệt hại (nếu có).

5. Chủ sở hữu 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.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung

1. Mọi Chủ sở hữu, Người sử dụng đều có quyền và nghĩa vụ như nhau trong việc sử dụng và bảo vệ Phần sở hữu chung theo đúng công năng.

2. 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.

3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa nhà.

4. 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.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi trẻ em vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa nhà.
8. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang làm sân chơi trong bất kỳ hoàn cảnh hay trường hợp nào.
9. Không sử dụng các khu vực vui chơi giải trí, khu vực công trình tiện ích chung ngoài giờ quy định của Tòa nhà.
10. Không đi vào bất cứ khu vực nào của Phần sở hữu chung được quy định là dành riêng cho những người có trách nhiệm (ví dụ như: Tủ điện, Trạm điện, Phòng máy...) nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

Điều 6. 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 như xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, coi nói dưới mọi hình thức thì Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng có thể sửa chữa, thay thế nhưng phải thông báo bằng văn bản và được sự đồng ý của Ban quản trị Tòa nhà hoặc đơn vị được Ban quản trị Tòa nhà ủy quyền, đồng thời không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác. Ban quản trị Tòa nhà phản hồi ý kiến trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ theo hướng dẫn của Ban quản trị Tòa nhà hoặc đơn vị được Ban quản trị Tòa nhà ủy quyền. Đối với các trường hợp khác thì phải đảm bảo không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác.
2. Trước khi tiến hành thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị trong Căn hộ, phần diện tích khác Chủ sở hữu, Người sử dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để xin phê duyệt trước khi thi công. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có trách nhiệm phê duyệt hoặc trao đổi với người đăng ký điều chỉnh phương án thi công sao cho thuận tiện và phù hợp với điều kiện vận hành Tòa nhà.
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, Người sử dụng phải thông báo cho Ban quản trị Tòa nhà hoặc đơn vị được Ban quản trị Tòa nhà ủy quyền 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. Quy định về thời gian sửa chữa, thi công nội thất

STT	Hạng mục	Thời gian
1	Vận chuyển vật tư thi công	- Thứ Hai - Thứ Sáu: 08 giờ 00 phút - 17 giờ 30 phút; - Thứ Bảy: 08 giờ 00 phút - 11 giờ 30 phút; - Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.
2	Thi công hạng mục nhẹ: sơn, bả, lấp ghép (không gây ồn, không mùi hoặc mùi nhẹ: có phương pháp che chắn bụi, mùi)	- Thứ Hai - Thứ Sáu: 08 giờ 00 phút - 17 giờ 30 phút; - Thứ Bảy: 08 giờ 00 phút - 11 giờ 30 phút; - Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.
3	Thi công hạng mục nặng: đục, khoan, cắt (gây ra tiếng ồn lớn và mùi nặng)	- Thứ Hai - Thứ Sáu: 08 giờ 30 phút - 11 giờ 30 phút và 14 giờ 00 phút - 17 giờ 30 phút; - Thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.
4	Vận chuyển rác thải xây dựng	- Thứ Hai - Thứ Sáu: 20 giờ 00 phút - 23 giờ 00 phút; - Thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày Lễ, Tết: Không thực hiện.

Việc vận chuyển vật tư thi công, rác thải xây dựng phải đăng ký và tuân thủ theo hướng dẫn của Đơn vị quản lý vận hành và Nội quy của Tòa nhà.

5. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa nhà thì Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn của Tòa nhà. Nếu quá hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu, Người sử dụng/ nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục thì Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi báo trước cho Chủ sở hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ sở hữu chi trả.

Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa nhà thì Chủ sở hữu, Người sử dụng, Khách ra vào Tòa nhà phải thông báo ngay cho Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để xử lý.

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

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa nhà

1. Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa nhà trên bảng tin hoặc bảng thông

báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa nhà.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định.

3. 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 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà

1. Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Tòa nhà có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

2. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Nội quy này và các Phụ lục kèm theo.

3. Thực hiện đóng đầy đủ kinh phí bảo trì, kinh phí hoạt động và thù lao của Ban quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà sau 120 tháng kể từ ngày Tòa nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

5. Cung cấp một chìa khóa/ mã số/ thẻ từ dự phòng cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với khu vực sở hữu riêng và/ hoặc Khu vực sử dụng chung; trường hợp cứu hộ cứu nạn khẩn cấp vắn vào Căn hộ). Chìa khóa/ mã số/ thẻ từ dự phòng sẽ được niêm phong trong phong bì cho từng Căn hộ có xác nhận của Chủ sở hữu/ Người sử dụng và được bảo lưu tại kết an toàn tại Phòng điều hành an ninh trung tâm của Tòa nhà. Việc sử dụng Chìa khóa/ mã số/ thẻ từ dự phòng trong trường hợp khẩn cấp phải tuân thủ nghiêm ngặt quy trình được Ban quản trị thông qua. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm thông báo và gửi ngay chìa khóa/ mã số/ thẻ từ thay thế cho Đơn vị quản lý vận hành. Trong trường hợp Chủ sở hữu/ Người sử dụng không cung cấp chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng hoặc có cung cấp nhưng không sử dụng được, nếu xảy ra các trường hợp khẩn cấp, Ban quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ liên hệ ngay với Chủ sở hữu/ Người sử dụng theo số điện thoại đăng ký và có thể áp dụng biện pháp phá cửa để xử lý tình huống khẩn cấp.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và Khách ra vào Tòa nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định tại 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. Nguồn thu từ việc xử lý vi phạm theo quy định tại Nội quy này sẽ được đưa vào kinh phí hoạt động của Ban quản trị Tòa nhà.

3. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

4. Các trường hợp vi phạm và hành thức xử lý

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
1	Vi phạm quy định từ Khoản 1 đến Khoản 13 Điều 3 Nội quy này.	Lập biên bản, ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm, hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết, đồng thời yêu cầu đền bù/khắc phục thiệt hại. Ngoài ra, người vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu hành vi vi phạm gây ảnh hưởng đến tài sản, sức khỏe, tính mạng người khác, hình ảnh của Tòa nhà và các trách nhiệm pháp lý khác.	
2	Vi phạm quy định Khoản 14 đến Khoản 27 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và yêu cầu khắc phục. - Vi phạm lần 2: Ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu khắc phục đồng thời gửi yêu cầu cơ quan chức năng xử lý/xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật.	1. Đối với hành vi gây ồn làm ảnh hưởng đến trật tự trị an sau 22 giờ đêm, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện nhắc nhở lần 1. Trường hợp căn hộ vẫn tiếp tục vi phạm sau khi đã được nhắc nhở, để đảm bảo trật tự chung, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà được phép ngừng cung cấp dịch vụ và yêu cầu người vi phạm khắc phục. Đối với các vi phạm gây ảnh hưởng tới các căn hộ hoặc cư dân khác thì người vi phạm bằng chi phí của mình tự chi trả hoặc khắc phục thiệt hại nếu có. 2. Đối với hành vi vi phạm tại Khoản 26 Điều 3 Nội quy này mà vi phạm lần 2: - Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà được quyền thu giữ đồ vật để sai quy định và thu phí lưu kho 100.000 VND/lần nhưng không quá 03 (ba) ngày. Đồng thời thông báo công khai thông tin đồ vật thu giữ. Trường hợp quá 03 (ba) ngày mà tài sản không có người nhận, Đơn vị quản lý Tòa nhà thực hiện thanh lý hoặc hủy bỏ tài sản. - Ban Quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà không chịu trách nhiệm bồi hoàn bất cứ chi phí nào liên quan

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
			đối với tài sản bị thu.
3	Vi phạm quy định tại Khoản 28 và Khoản 29 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Lập biên bản và ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi căn hộ khắc phục sai phạm và hoàn trả hiện trạng.	1. Đối với hành vi đậu đỗ xe không đúng nơi quy định, ngoài việc xử lý như trên, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện di chuyển xe hoặc khóa xe vi phạm đến khi Chủ sở hữu khắc phục vi phạm. 2. Chủ xe phải làm việc với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà /Bộ phận an ninh, ký xác nhận vào Biên bản vi phạm, phải đóng phí xử lý vi phạm và thanh toán phí trông giữ xe theo lượt theo thời gian đậu đỗ trong hầm trước khi nhận lại xe. 3. Phí xử lý vi phạm: + Đối với ô tô: 200.000 VND/lần. + Đối với xe máy/xe đạp/xe hai bánh: 100.000 VND/lần. Trường hợp cần di chuyển xe vi phạm tới bãi giữ xe gần nhất, bao gồm chi phí cầu xe, chi phí trông giữ xe tại bãi giữ xe...thì chủ xe phải thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh theo thực tế (bao gồm chi phí cầu xe, chi phí trông giữ xe tại bãi giữ xe...)
4	Vi phạm quy định tại Khoản 29 Điều 3 Nội quy này.	- Vi phạm lần 1: Thông báo vi phạm và đề nghị di chuyển vật nuôi ra khỏi phạm vi Căn hộ/Tòa nhà. - Vi phạm lần 2: Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác cho đến khi hoàn thành việc di chuyển vật nuôi ra khỏi Căn hộ/Tòa nhà.	Đối với trường hợp: vật nuôi phóng uế, nôn trớ tại sảnh, hành lang và các khu vực công cộng; xả rác bừa bãi, tập kết rác trái quy định,... gây ảnh hưởng tới mỹ quan và sinh hoạt của các Người sử dụng khác, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ tiến hành khắc phục sai phạm và Người vi phạm phải chi trả 1 khoản chi phí là 300.000 VND/lần để trang trải cho chi phí vệ sinh, thu gom vận chuyển rác.
5	Không tuân thủ nội quy tại các khu vực tiện ích như phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực vui chơi trẻ em và các khu vực chung khác.	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng tài sản trong thời gian cam kết. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Nhắc nhở bằng văn bản (gửi thông báo yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và hoàn trả hiện trạng	1. Trường hợp vi phạm nhưng Người vi phạm không khắc phục hoặc tiếp tục vi phạm: - Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền yêu cầu hoặc cưỡng chế Người vi phạm ra khỏi khu vực đó để chấm dứt hành vi vi phạm. - Đối với các vi phạm về vệ sinh có thể khắc phục: Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ tiến hành khắc phục sai

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
		tài sản. - Vi phạm lần 3 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi căn hộ khắc phục sai phạm và hoàn trả hiện trạng.	phạm và Người vi phạm phải chi trả 1 khoản chi phí là 300.000 VND/lần để trang trải cho chi phí vệ sinh, thu gom vận chuyển rác. 2. Đối với vi phạm gây thiệt hại về tài sản cho khu vực tiện ích chung hoặc bên thứ ba: Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền thuê bên thứ ba độc lập vào thi công khắc phục sau khi thông báo trước cho Chủ sở hữu, mọi chi phí thực tế phát sinh sẽ do Chủ sở hữu chi trả.
6	1. Không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán kinh phí bảo trì, kinh phí hoạt động, đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung, thanh toán thù lao của Ban quản trị và kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 Nội quy này. 2. Không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản phí sử dụng riêng của Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ theo quy định (như điện, nước, phí trông giữ xe,	- Vi phạm lần 1: Nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm và yêu cầu khắc phục. - Vi phạm lần 2 hoặc quá thời hạn cam kết nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ngừng cung cấp dịch vụ cho đến khi Căn hộ khắc phục sai phạm. - Vi phạm lần 3 hoặc quá thời hạn nhưng người vi phạm chưa khắc phục: Ban quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thông báo công khai danh sách Căn hộ không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trên bảng tin cư dân hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa nhà.	Phần tiền chậm đóng sẽ bị phạt theo lãi suất bằng 150% lãi suất gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng Ban quản trị đang gửi tiết kiệm Quỹ bảo trì tại thời điểm thanh toán.

STT	Nội dung vi phạm	Hình thức xử lý	Ghi chú
	phí xử lý rác thải ...)		

5. Chú thích các hình thức xử lý vi phạm

- **Lập biên bản vi phạm:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện lập biên bản ghi nhận thời gian, địa điểm, nội dung vi phạm và yêu cầu người vi phạm/Chủ sở hữu cam kết chấm dứt hành vi vi phạm có chữ ký của người vi phạm. Trường hợp người vi phạm không đồng ý ký biên bản, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện ghi nhận hình ảnh vi phạm hoặc xin chữ ký làm chứng của các thành viên có mặt chứng kiến vi phạm.

- **Nhắc nhở bằng văn bản:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà gửi thông báo yêu cầu chấm dứt vi phạm ngay tại thời điểm ghi nhận và khắc phục sai phạm hoặc hoàn trả hiện trạng trong vòng từ 3-7 ngày tùy tính chất vi phạm.

- **Ngừng cung cấp dịch vụ:** Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà gửi thông báo ngừng cung cấp các dịch vụ Tòa nhà trong vòng 24 giờ kể từ khi người vi phạm nhận được thông báo. Căn hộ chỉ được mở lại dịch vụ khi đã hoàn thành khắc phục.

- Tất cả các vi phạm gây hư hỏng thiệt hại đến tài sản chung hoặc của bên thứ 3, ngoài việc lập biên bản vi phạm, người vi phạm và Chủ sở hữu phải có trách nhiệm khắc phục, bồi thường tài sản về hiện trạng ban đầu trong thời hạn không quá 03 ngày hoặc thời gian khác theo yêu cầu của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà. Trường hợp chống đối khắc phục, hoặc không hợp tác, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ thông báo đến cơ quan chức năng có trách nhiệm giải quyết theo định của Pháp luật.

MỤC 1:
QUY ĐỊNH VỀ TRÔNG GIỮ XE TẠI TẦNG HẦM TÒA NHÀ
*(Kèm theo Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ
và căn chung cư Alacarte Hạ Long)*

1.1. I. Quy định sử dụng bãi xe

1. Các xe gửi theo tháng ở tầng hầm phải tiến hành thủ tục đăng ký gửi xe theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà. Khi đăng ký gửi xe, Chủ sở hữu, Người sử dụng phải điền đơn đăng ký và đính kèm những giấy tờ dưới đây khi nộp hồ sơ đến Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà: a) *Bản sao CCCD/ hộ chiếu còn hiệu lực; b) Bản sao giấy đăng ký xe có hiệu lực; và c) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ quyền sử dụng Căn hộ của Người đăng ký đang sinh sống/ sử dụng Căn hộ trong thời gian đăng ký gửi xe theo tháng.*

2. Nếu Chủ sở hữu, Người sử dụng khi có yêu cầu ngừng dịch vụ gửi xe theo tháng, phải thông báo bằng văn bản cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà trước 05 (năm) ngày.

3. Khi Chủ sở hữu, Người sử dụng có nhu cầu thay đổi thông tin đăng ký trên thẻ xe vui lòng thông báo trước đến Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà ít nhất 24 giờ và cung cấp bản sao giấy đăng ký xe mới hoặc giấy tờ liên quan chứng minh tài sản xe thuộc sở hữu của Căn hộ làm căn cứ để thay đổi thông tin.

4. Khách ra vào Tòa nhà khi vào khu vực tầng hầm gửi xe phải tuân thủ các hướng dẫn sau:

a) Nghiêm cấm hút thuốc ở tầng hầm của Tòa nhà.

b) Nghiêm túc thực hiện các quy định của Tòa nhà. Việc điều khiển và đỗ xe trong Tòa nhà phải tuân theo hướng dẫn của Bộ phận an ninh và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.

c) Xe phải đỗ một cách ngay ngắn trong khu vực lót đỗ xe theo từng block/ pallet hoặc vị trí có kẻ vạch và có biển đỗ xe theo từng loại phương tiện. Xe chỉ được đỗ tại khu vực đậu xe cho phép và không được phép đỗ xe tại các khu vực hạn chế, khu vực cấm đỗ, trước tủ phòng cháy chữa cháy hoặc lối ra vào Tòa nhà.

d) Phải giảm tốc độ, tốc độ lái xe hạn chế được quy định trong tầng hầm Tòa nhà là 5km/h, quan sát các biển báo và các mũi tên hướng dẫn khi điều khiển xe ra, vào bãi đậu xe, đặc biệt là chú ý đến người đi bộ trong khu vực tầng hầm.

e) Không bấm còi trong hầm gửi xe trừ trường hợp bất khả kháng.

f) Không được phép xả rác, phóng uế, gây ồn ào và không được rửa xe ở tầng hầm.

g) Không được đánh bài hoặc uống rượu, bia, chất có cồn.

h) Không được ngủ qua đêm trong khu vực tầng hầm.

i) Phải chịu trách nhiệm về hành vi gây ra bất cứ hỏng hóc tài sản của Tòa nhà

cũng như của các chủ xe khác.

j) Nghiêm cấm việc sửa chữa xe trong tầng hầm trừ những trường hợp đặc biệt được sự đồng ý của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.

k) Khách đỗ xe tự bảo quản tư trang cá nhân và mũ bảo hiểm. Không khóa cổ xe để nhân viên hướng dẫn bãi xe dễ dàng sắp xếp, di chuyển xe của khách khi cần thiết.

5. Tất cả các trường hợp đỗ xe sai vị trí thì bộ phận an ninh bãi gửi xe có quyền khóa bánh hoặc di chuyển xe đến vị trí chờ xử lý vi phạm theo quy định.

6. Các xe không có biển hoặc không rõ biển số hoặc chảy dầu xe hoặc có những hư hỏng có thể gây nguy hiểm cháy nổ bộ phận an ninh hoặc Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền từ chối nhận trông giữ xe.

7. Xe gửi theo lượt không được gửi tại tầng hầm Tòa nhà quá 10 ngày liên tục. Đối với các trường hợp gửi xe theo lượt vượt quá 10 ngày thì chủ xe phải thông báo và phải được sự đồng ý của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà. Trong trường hợp quá 15 ngày chủ xe không thông báo và không thanh toán phí gửi xe thì Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền xử lý xe đó dưới dạng xe vô chủ và gửi đến cơ quan công an xử lý.

8. Tất cả các trường hợp mà phương tiện đỗ sai quy định, phương tiện bị rò rỉ, hư hỏng gây bất tiện cho bãi xe (cho dù xe đậu đúng khu vực quy định) hoặc có thể gây nguy hiểm cho hầm xe như rủi ro hỏa hoạn, cháy nổ Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ yêu cầu chủ xe di chuyển xe khỏi bãi đỗ xe hoặc buộc phải cưỡng chế phương tiện ra khỏi khu vực bãi xe mà không cần thông báo trước và không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về việc di dời và bố trí. Tất cả chi phí liên quan đến việc di dời xe vi phạm sẽ do chủ sở hữu của phương tiện thanh toán.

9. Bộ phận an ninh, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm để xe nếu vi phạm các điều trong nội quy mà không chịu khắc phục.

10. Nếu chủ xe/tài xế vi phạm các điểm trong Nội quy, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà sẽ lập biên bản vi phạm. Trong trường hợp, biên bản vi phạm được lập đến lần thứ hai, thì chủ sở hữu/tài xế sẽ bị mất quyền đậu xe cho phương tiện đã vi phạm. Việc tiếp tục cấp phép cho các xe của chủ sở hữu đã vi phạm sẽ được Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà cân nhắc xem xét.

1.2. II. Quy định đóng phí dịch vụ gửi xe

Đối với xe gửi theo tháng: Nếu đăng ký gửi xe từ ngày 01 - 15 của tháng thì sẽ được tính phí của 1 tháng, nếu đăng ký gửi xe từ ngày 16 - 31 của tháng thì sẽ được tính phí của nửa tháng.

1.3. III. Quy định sử dụng thẻ

1. Khách ra vào Tòa nhà khi vào hầm gửi xe phải có thẻ gửi xe, với thông tin xe đúng như đã đăng ký, do Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà cung cấp. Khi mất thẻ gửi xe Khách hàng phải báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà và cung cấp các dữ kiện loại xe, số xe, màu xe để phòng ngừa rủi ro mất xe có thể xảy ra. Sau đó làm biên bản mất thẻ xe và làm các thủ tục cần thiết để được cấp lại thẻ mới.

2. Trong trường hợp mất thẻ hoặc đăng ký thêm thẻ mới, Chủ sở hữu, Người sử dụng vui lòng thanh toán phí cấp thẻ mới (Theo quy định bãi xe tại từng thời điểm).

3. Trường hợp ngừng sử dụng dịch vụ gửi xe, Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ phải thông báo trước 05 (năm) ngày làm việc cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để khoá thẻ giữ xe.

4. Khách hàng có nhu cầu tạm dừng dịch vụ gửi xe, thời gian sử dụng sẽ được bảo lưu và chuyển hạn cho tháng khách bắt đầu sử dụng lại dịch vụ gửi xe. (Lưu ý: Khi tạm dừng khách vui lòng liên hệ với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà đăng ký tạm dừng và tiến hành khóa thẻ).

5. Trong trường hợp Khách hàng không thông báo tạm ngưng hoặc kết thúc dịch vụ. Hệ thống kiểm soát bãi xe vẫn thực hiện việc tính phí tự động cho đến khi nhận được thông tin thay đổi.

6. Trong trường hợp quên thẻ hay đóng phí dịch vụ chậm, Khách hàng buộc phải sử dụng thẻ vãng lai (thẻ gửi xe theo lượt).

7. Những Căn hộ đã được bán hoặc chuyển nhượng, khách thuê chấm dứt hợp đồng thuê không còn ở tòa nhà thì tất cả thẻ xe ô tô, xe máy, thẻ cư dân sẽ bị hủy và không có giá trị sau khi Căn hộ làm thủ tục báo hủy hoặc dời đi khỏi Tòa nhà. Căn hộ mới về vui lòng liên hệ lễ tân để đăng ký lại các thẻ xe máy, thẻ cư dân.

1.4.

1.5.

1.6.

MỤC 2:
QUY ĐỊNH DỪNG, ĐỖ XE TRÊN SẢNH, ĐƯỜNG QUANH TÒA NHÀ
*(Kèm theo Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ
và căn chung cư Alacarte Hạ Long)*

I. Phạm vi áp dụng

1. Thực hiện trên diện tích thuộc quyền sở hữu, quản lý của Tòa nhà hoặc với các diện tích được đơn vị chủ quản ủy quyền cho Tòa nhà quản lý.
2. Áp dụng cho các phương tiện (bao gồm ô tô và xe 2 bánh) dừng, đỗ trên các phần diện tích được nêu tại mục 1.

II. Quy định về dừng, đỗ xe

1. Dừng đỗ đúng vị trí quy định đã được Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà kẻ vạch sơn hoặc có biển chỉ dẫn.
2. Được phép đỗ xe tạm thời tại khu vực xung quanh toà nhà, trừ khu vực phía hàng rào màu vàng hoặc khu vực có biển báo cấm đỗ/ dừng xe hoặc khu vực được khoanh vùng cảnh báo đang thi công / không được ra vào hoặc khu vực được Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà, Bộ phận an ninh Tòa nhà thông báo không được phép đỗ xe.
3. Thời gian dừng, đỗ theo biển hiệu chỉ dẫn.
4. Đối với ô tô dừng đỗ trên sảnh mặt trước Toà nhà:
 - Dừng đỗ xe không quá 10 phút và phải bật đèn cảnh báo.
 - Khi dừng đỗ xe mà cần di chuyển khỏi phương tiện thì phải cung cấp số điện thoại để Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/Bộ phận an ninh liên hệ khi cần thiết.
3. Trong một số trường hợp như có sự cố, phục vụ thi công hoặc với các trường hợp đặc biệt khác Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có quyền đưa ra các quyết định về việc dừng đỗ tại thời điểm cụ thể đó và chủ phương tiện phải tuân thủ theo sự điều hành của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà.

MỤC 3:
QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG PHÒNG SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG
*(Kèm theo Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ
và căn chung cư Alacarte Hạ Long)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh về: quản lý, sử dụng, điều kiện, trình tự, thủ tục, thời hạn sử dụng; Phòng sinh hoạt cộng đồng Tòa nhà, quyền lợi và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà

2. Đối tượng áp dụng

Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú, Khách ra vào Tòa nhà.

3. Nguyên tắc quản lý và sử dụng

Phòng sinh hoạt cộng đồng (“Phòng SHCD”) thuộc sở hữu chung của Tòa nhà, do Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà đại diện quản lý và vận hành đúng mục đích và hiệu quả.

Người sử dụng phải đăng ký với Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà để sử dụng Phòng SHCD trên tinh thần ai đăng ký trước được sử dụng trước, người sử dụng phải cam kết tuân thủ các điều kiện và quy định của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà đưa ra.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Mục đích sử dụng:

1.1. Mục đích sử dụng cụ thể:

- Sử dụng cho các hoạt động hội họp chung của cả Tòa nhà (hội nghị nhà chung cư, tập huấn PCCC, tất niên, trung thu, tổ chức xem trực tiếp các sự kiện lớn...). Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà có trách nhiệm thông báo lên nhóm Cộng đồng cư dân trước 02 (hai) ngày, phát loa trước 01 (một) ngày diễn ra các sự kiện.

- Sử dụng cho các hoạt động câu lạc bộ văn hoá văn nghệ, thể dục thể thao của Chủ sở hữu, Người sử dụng. Các hoạt động của câu lạc bộ phù hợp với thiết kế, nội thất của Phòng SHCD. Danh sách đăng ký Câu lạc bộ hoạt động tại Phòng SHCD phải được Ban quản trị duyệt trước khi triển khai.

- Xem xét đối với từng trường hợp cụ thể để hỗ trợ cho Tổ dân phố mượn Phòng SHCD tổ chức các sự kiện phục vụ cộng đồng như tri ân thương binh liệt sĩ, họp hội cựu chiến binh, hội người cao tuổi, hội phụ nữ...

1.2. Các mục đích sử dụng không tính phí:

- a) Sử dụng cho các hoạt động chung của Tòa nhà.
- b) Sinh hoạt cá nhân (đọc sách, chơi cờ vua, cờ tướng, chơi bóng bàn) theo đúng quy định tại Phòng sinh hoạt cộng đồng.
- c) Hoạt động của các câu lạc bộ phục vụ Chủ sở hữu, Người sử dụng hoạt động

với mục đích phi lợi nhuận với thời gian biểu hợp lý, phải đăng ký và được Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà duyệt trước khi triển khai.

d) Hoạt động mỗi Câu lạc bộ phục vụ Cư dân đã được phép, sẽ không tính phí khi sinh hoạt không quá 03 buổi/tuần, mỗi buổi không quá 02 (hai) tiếng. Từ buổi thứ 4 của mỗi tuần hoặc từ tiếng thứ 3 của mỗi buổi thì sẽ tính phụ phí theo block 100.000 VND/tiếng.

1.3. Các mục đích sử dụng có tính phí

a) Phòng SHCĐ không sử dụng cho mục đích thương mại trừ trường hợp được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Số tiền thu được sẽ được chuyển bảo tài khoản Kinh phí hoạt động của Ban quản trị.

2. Thời gian sử dụng: Từ 9 giờ 00 phút đến 21 giờ 00 phút.

3. Các điều cấm

- Sử dụng cho sự kiện hay hoạt động của công ty, thương mại, tôn giáo, chính trị, cờ bạc, tư vấn Đa cấp...

- Mở loa đài; gây âm thanh, tiếng ồn vượt quá mức quy định như: hát hò, reo hò, chúc tụng, la hét...

- Tổ chức/ chơi các môn thể thao không phù hợp tại Phòng SHCĐ (bóng đá, bóng chuyền...).

- Tự ý treo, đóng băng rôn, pan-nô, quảng cáo...

- Đun nấu, rửa chén bát xoong nồi... (ngoại trừ sử dụng các thiết bị được cung cấp, lắp đặt sẵn hoặc được sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản trị).

- Tự ý điều chỉnh các chức năng của máy điều hoà không khí, các thiết bị ánh sáng
- âm thanh, máy chiếu của Phòng SHCĐ khi chưa được phép.

- Xịt keo tơ hồng, phun tuyết, đốt pháo hoa trong Phòng SHCĐ, gác chân lên bàn ghế, hút thuốc, uống rượu bia hoặc các loại thuốc kích thích trong Phòng SHCĐ.

4. Trách nhiệm của các bên

a) Trách nhiệm của người sử dụng:

- Phải đăng ký ít nhất 01 (một) ngày làm việc trước khi tiến hành sự kiện và phải được sự đồng ý của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà trước khi thực hiện (theo nguyên tắc ưu tiên người đăng ký trước).

- Sử dụng đúng mục đích trong thời hạn cho phép và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Tòa nhà.

- Phổ biến và giám sát khách mời tuân thủ các Nội quy và Quy định của Tòa nhà.

- Thu dọn vệ sinh sau sự kiện (rác thải, thức ăn thừa, các trang trí...) đảm bảo khôi phục nguyên trạng Phòng SHCĐ.

- Đặt cọc: 1.000.000 VND áp dụng đối với các trường hợp quy định tại điểm c, khoản 1.2 Điều 1 và 2.000.000 VND áp dụng đối với các trường hợp quy định tại điểm

a, điểm b khoản 1.3 Phụ lục này.

- Bàn giao lại Phòng SHCĐ và các trang thiết bị khác (nếu có) cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà; chịu trách nhiệm và bồi hoàn toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan đến: (i) Các hành vi gây hư hỏng các trang thiết bị và cơ sở hạ tầng và (ii) các rủi ro, thương tật, mất mát (nếu có).

b) Trách nhiệm của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà

- Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chịu trách nhiệm điều hành việc sử dụng Phòng SHCĐ đúng mục đích và quy định nêu tại Quy chế này; được quyền từ chối các đơn, phiếu yêu cầu hoặc hủy bỏ các yêu cầu đã được duyệt (với lý do chính đáng) và không chịu trách nhiệm bồi hoàn các thiệt hại phát sinh do cho các mất mát, hư hao hoặc chi phí phát sinh từ việc khước từ cũng như hủy bỏ các yêu cầu đã được duyệt trên. Thời hạn phản hồi đơn, phiếu yêu cầu của Chủ sở hữu, Người sử dụng là trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà nhận được đơn, phiếu yêu cầu.

- Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chịu trách nhiệm trong những trường hợp chậm trễ phê duyệt, không mở cửa bàn giao phòng...làm ảnh hưởng đến việc tổ chức sự kiện...của người đã đăng ký đúng trình tự.

- Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thông báo bộ phận bảo vệ có trách nhiệm giám sát và nhắc nhở các Chủ sở hữu, Người sử dụng thực hiện các quy định này; được quyền ngắt hệ thống điện và yêu cầu giải tán sự kiện, buổi tiệc nếu Chủ sở hữu, Người sử dụng vẫn tiếp tục vi phạm các quy định.

c) Trách nhiệm của Ban quản trị

- Ban quản trị chịu trách nhiệm soạn thảo, ban hành Quy định và Phí sử dụng Phòng SHCĐ tùy theo thời điểm, yêu cầu thực tế và có sự đồng thuận ý kiến của đa số Chủ sở hữu.

- Ban quản trị có quyền từ chối đăng ký dịch vụ trong vòng 12 (mười hai) tháng tiếp theo với Căn hộ vi phạm nội quy khi sử dụng Phòng sinh hoạt cộng đồng lần 1.

- Quản lý tài chính theo đúng Quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

MỤC 4:
QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG KHU VUI CHƠI TRẺ EM
*(Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ
và căn chung cư Alacarte Hạ Long)*

I. Quy định

1. Khu vực dành cho trẻ từ 0-12 tuổi và chiều cao dưới 1,4m.
2. Rửa tay trước khi vào khu vui chơi. Bé dưới 02 tuổi buộc phải mang tã, bỉm khi vào Khu vui chơi. Đối với các bé lớn hơn, phụ huynh vui lòng cho bé đi vệ sinh trước khi vào Khu vui chơi.
3. Phụ huynh phải giám sát/ trông giữ trẻ trong suốt quá trình vui chơi. Nhân viên lễ tân không nhận trông trẻ.
4. Phải để giày dép đúng nơi quy định, không mang giày dép vào Khu vui chơi.
5. Không mang bất kỳ đồ ăn, đồ uống hoặc kẹo cao su vào Khu vui chơi.
6. Không mang màu vẽ hoặc slime vào Khu vui chơi.
7. Không mang các vật dụng sắc nhọn vào Khu vui chơi.
8. Nghiêm cấm các hành vi hút thuốc hoặc đốt lửa trong Khu vui chơi.
9. Không được đánh, cãi chửi nhau trong Khu vui chơi.
10. Cấm leo lên khu vực khung lưới hoặc kết cấu hệ thống.
11. Không chơi đùa trước lối trượt xuống của cầu trượt.
12. Không ném bóng hoặc các đồ vật khác vào mọi người xung quanh trong Khu vui chơi.
13. Trẻ em đang ốm/ bệnh không nên vào Khu vui chơi.
14. Giữ vệ sinh chung trong Khu vui chơi, và bỏ rác đúng nơi quy định.
15. Không được mang đồ chơi, sách, truyện ra khỏi Khu vui chơi. Vui lòng cất đồ chơi, sách, truyện gọn gàng về khu vực theo quy định sau khi chơi.
16. Tự bảo quản tư trang và vật dụng cá nhân.

II. Thời gian sử dụng

1. Thời gian mở cửa hàng ngày: Từ 9 giờ 00 phút đến 18 giờ 00 phút.
2. Thời gian mở cửa trong tuần: Thứ 2,4,5,6,7 và Chủ nhật.
3. Ngày đóng cửa bảo trì vệ sinh định kỳ: Thứ 3 hàng tuần

PHỤ LỤC 05

CÁC NỘI DUNG BẢO LƯU

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: /HĐMB/TASECOLAND-ALC)

Chủ sở hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư đồng ý rằng Căn Hộ và Tòa Nhà sẽ được duy trì và hoạt động với chất lượng tốt nhất. Để tổ chức hoạt động, duy trì được Căn Hộ và Tòa Nhà như vậy, Hai Bên đồng ý thống nhất các nội dung dưới đây mặc nhiên có giá trị và hiệu lực về thời gian, sẽ được chuyển giao có tính kế thừa cho người nhận chuyển nhượng hoặc người được kế thừa Căn Hộ theo quy định của pháp luật:

1. Bên Mua sẽ được miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà đến ngày 31/01/2033;
2. Trong thời hạn miễn Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư được:
 - a) Chỉ định và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
 - b) Bên Mua ủy quyền đầy đủ, toàn bộ và không hủy ngang việc đại diện cho Bên Mua tham gia và biểu quyết mọi vấn đề tại Hội Nghị Tòa Nhà.