

PHỤ LỤC 1

MÔ TẢ CĂN HỘ

DỰ ÁN

Kèm theo Hợp đồng mua bán số:

Căn hộ số : Block:

Tầng :

Tòa nhà chung cư :

Các phụ kiện :

A. Sơ đồ mặt bằng

B. Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong, bên ngoài căn hộ và các thiết bị không được cung cấp trong căn hộ:

STT	MÔ TẢ	LOẠI VẬT LIỆU, NƠI SẢN XUẤT
I	Sàn nhà	
	Phòng khách, phòng ăn	- Gạch Ceramic 60 x 60 cm - Viglacera, Bạch Mã, Hoàng Gia, hoặc tương đương.
	Toàn bộ phòng ngủ	- Gạch Ceramic 60 x 60 cm - Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
	Nhà bếp	- Gạch Ceramic 60 x 60 cm - Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
	Phòng vệ sinh	- Gạch Ceramic 25 x 25 cm - Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
	Ban công, lô gia, sân phơi	- Gạch Ceramic 25 x 25 cm - Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
II	Tường	
	Bên trong căn hộ: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, nhà bếp.	- Bã Mastic, sơn 2 lớp, hoàn thiện. - Expo, ICI, Nippon, Kova hoặc tương đương.
	Bên ngoài căn hộ, ban công, lô gia, sân phơi.	- Bã Mastic, sơn 3 lớp, 2 hoàn thiện, 1 lớp lót chống kiềm. - Expo, ICI, Nippon, Kova hoặc tương đương.
	Phòng vệ sinh.	- Ốp tường gạch ceramic - Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
III	Cửa đi và cửa sổ	
	Cửa chính	- Gỗ MDF, Asiadoor, Trường Thành, hoặc tương đương.
	Cửa các phòng ngủ	- Gỗ HDF, Asiadoor, Trường Thành, hoặc tương đương.
	Cửa phòng vệ sinh	- Cửa nhựa Đông Á, hoặc tương đương.

STT	MÔ TẢ	LOẠI VẬT LIỆU, NƠI SẢN XUẤT
	Cửa đi và cửa sổ nhựa lõi thép tiếp xúc ngoài.	- Cửa nhựa Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
IV	Trần nhà	
	Toàn bộ căn hộ (trừ phòng vệ sinh)	- Bà Mastic, sơn 2 lớp trắng. - Expo, ICI, Nippon, Kova, hoặc tương đương.
	Phòng vệ sinh	- Đồng trần thạch cao Vĩnh Tường, Thành Phong, Lagyp, hoặc tương đương.
V	Tủ bếp	
	Tường trên kệ bếp	- Ốp tường gạch ceramic. - Viglacera, Taicera, hoặc tương đương.
	Cửa tủ kệ bếp dưới	- Gỗ MDF nhập khẩu, hoặc tương đương.
	Mặt bếp	- Đá ceramic trong nước, hoặc tương đương.
	Bồn rửa	- Inox 1 hộc - Sơn Hà, HWATA, Toàn Mỹ, hoặc tương đương.
	Vòi rửa	- Vòi lạnh Việt Nam, Trung Quốc, hoặc tương đương.
VI	Thiết bị vệ sinh	
	Bồn cầu	- Caesar, Inax, Viglacera, hoặc tương đương.
	Lavabô	- Caesar, Inax, Viglacera, hoặc tương đương.
	Vòi sen, vòi rửa, và phụ kiện	- Viglacera, Việt Nam liên doanh, hoặc tương đương.
VII	Hệ thống điện	
	Ô cắm, công tắc	- MPE, Sino, Comet, hoặc tương đương.
	Đèn trong căn hộ	- Duhal, Điện quang, Phillip, Sino, Paragon, Comet, hoặc tương đương.
VIII	Thông tin liên lạc, giải trí	
	Truyền hình	- Truyền hình cáp
	Internet	- Đường truyền ADSL âm tường
	Điện thoại	- Cáp điện âm tường
	Hệ thống tăng cường phủ sóng di động	- Đảm bảo toàn bộ chung cư đều có sóng di động.
IX	Hệ thống điều hòa	
	Hệ thống điện chờ, CB, công tắc	- Liên doanh hoặc tương đương giá trị

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHU LUC 2

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

DỰ ÁN

Kèm theo Hợp đồng mua bán số:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ (%) thanh toán	Ghi chú
	- Đặt cọc	20.000.000 đ	
Đợt 1	- Ngay khi ký hợp đồng (bao gồm tiền đặt cọc)	Đến 20%	
Đợt 2	- Ngay khi hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 3	10%	
Đợt 3	- Ngay khi hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 8	10%	
Đợt 4	- Ngay khi hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 13	10%	
Đợt 5	- Ngay khi hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 18	5%	
Đợt 6	- Ngay khi hoàn thành đổ bê tông sàn mái	5%	
Đợt 7	- Xây xong tường bao tầng 10	5%	
Đợt 8	- Xây xong tường bao tầng 20	5%	
Đợt 9	- Thông báo bàn giao căn hộ	25%	
		2% KPBT	
Đợt 10	- Thông báo bàn giao sổ hồng	5%	

Ghi chú:

- * Trong trường hợp dự án xây dựng vượt tiến độ (cụ thể công tác xây dựng tường bao tầng 10 hoàn thành sớm hơn so với các công tác đổ bê tông nêu trên) Công ty Đạt Gia sẽ thông báo cho khách hàng để thanh toán theo tiến độ thực tế.
- * Bên mua chỉ thanh toán đợt 1 (không quá 30% giá trị hợp đồng) sau khi Chủ đầu tư đã xây dựng xong phần móng, các đợt thanh toán tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng không vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua.
- * Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.
- * Khi có thông báo bàn giao căn hộ, bên mua phải đóng thêm 2% giá mua căn hộ làm kinh phí bảo trì chung cư theo nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010.
- * Bên Bán phải sử dụng tiền ứng trước của Bên Mua theo đúng mục đích đã cam kết.

Thông báo trên áp dụng kể từ ngày ký và cho tất cả các căn hộ, chỉ thay đổi khi có thông báo chính thức bằng văn bản khác.

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN & KINH DOANH NHÀ ĐẠT GIA

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

DỰ ÁN

Kèm theo Hợp đồng mua bán số:.....

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư, được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà chung cư được đưa vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành để Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất được thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà chung cư cho người sử dụng Nhà chung cư;
5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị Nhà chung cư lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 05 năm 2008 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Quy chế số 08);
7. Trong thời gian Ban quản trị chưa thành lập, Chủ đầu tư được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ Xây dựng và Điều 6 Bản nội quy này sau khi đã thông báo cho chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ trước 03 ngày làm việc.

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
2. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý

vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư. Quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
- b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư;
- c) Hướng dẫn cho người sử dụng Nhà chung cư các quy định về phòng cháy chữa cháy, thu gom rác sinh hoạt, xuất nhập tài sản, sử dụng thang máy, sửa chữa thi công, trông giữ xe và các sinh hoạt chung khác của Nhà chung cư;
- d) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư;
- e) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động được bình thường;
- f) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị Nhà chung cư ủy quyền;
- g) Phối hợp với Ban quản trị để nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Điều 6 của Nội quy này mà không khắc phục;
- h) Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư;
- i) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư.

Điều 4. Ban quản trị Nhà chung cư

1. Ban quản trị Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý Nhà chung cư này.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị Nhà chung cư:
 - a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

- d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở 2014.
 - e) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở 2014 và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
 - i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
 - j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật
3. Ban quản trị Nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận/huyện ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ Nhà chung cư

- 1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ
 - a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;
 - b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 8 của Bản nội quy này;
 - c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà chung cư;
 - e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà chung cư;
 - g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;

- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà chung cư;
 - i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo quy định của pháp luật;
 - j) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
 - k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng Nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;
 - l) Có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp căn hộ
- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
 - b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư;
 - c) Tham gia Hội nghị Nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành Nhà chung cư trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà chung cư;
 - e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà chung cư

1. Cơi nới, 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; 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 của Nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định, làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an Nhà chung cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thảm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, Nhà chung cư trái với quy định; 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 trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
8. Tăng trù hoặc kinh doanh các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ, gây ô nhiễm môi trường, mang mầm mống dịch bệnh (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
9. Cản trở các chủ sở hữu, sử dụng khác thực hiện các quyền lợi của họ trong phần sở hữu chung và phần của chủ sở hữu căn hộ.

10. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
11. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì Nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành Nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chi thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ Nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư: trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập Chủ đầu tư sẽ có thông báo cụ thể mức phí thông qua Phụ lục hợp đồng nhưng không vượt quá mức trần của Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc do hai bên thỏa thuận;
3. Chi phí trông giữ tài sản: Chủ đầu tư sẽ có thông báo cụ thể mức phí thông qua Phụ lục hợp đồng; phù hợp với quy định của chính quyền địa phương;
4. Các chi phí khác (nếu có).

Tùy vào tình hình thực tế, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị Nhà chung cư.

Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài Nhà chung cư; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, của các chủ sở hữu khác (nếu có)

1. Phần sở hữu riêng và các thiết bị sử dụng riêng trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư là phần diện tích chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ. Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư bao gồm: căn hộ chưa/không bán, hồ bơi, công viên, khu vực tập thể dục, các tầng thương mại – dịch vụ; phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại khoản 2 Điều này; Khu vực khối đế bán lẻ; Khu vực kỹ thuật (M&E) của khối thương mại”

c) Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

Chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu các phần diện tích khác trong nhà chung cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Phần sở hữu chung nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống

cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt

e) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư

f) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng

g) Phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản này được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm.

1. Giải quyết tranh chấp

- a) Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu trong Nhà chung cư do Toà án giải quyết.
- b) Các tranh chấp về quyền sử dụng trong Nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải nhưng phải đảm bảo các quy định của Nội quy này. Nếu không hoà giải được thì chuyển Toà án giải quyết.
- c) Tranh chấp về hợp đồng dân sự trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định của Nội quy này thì xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự.

2. Xử lý vi phạm

- a) Xử lý các hành vi vi phạm Nội quy này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng nhà.
- b) Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý sử dụng Nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường.

Điều 10. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và một số quy định khác.

- a) Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư nêu trên là các nội quy cơ bản cần áp dụng cho các Nhà chung cư.
- b) Trong quá trình sử dụng, có thể có một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của Nhà chung cư nhưng phải đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử

dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ Xây dựng hoặc quy định hiện hành.

Mọi sửa đổi bổ sung Bản nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư này điều phải lập thành văn bản và được Hội nghị nhà chung cư thông qua.