Photo Album

By Nguyễn Đình Vỹ - Đất Xanh Miền Trung

SĐT 0768050627

Liên hệ ngay để được tư vấn

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

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

Thừa Thiên Huế, ngày 20 tháng 12 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 10 /GPXD

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 3 – Lô E1, Khu nhà ở An Đông, đường Âu Lạc, Phường An Đông, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Được phép xây dựng công trình: Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.1. Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư;

- Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Công văn số 38/HĐXD-QLKT ngày 01/02/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Văn bản số 4261/UBND-XT ngày 03/5/2024 của UBND tỉnh về việc liên quan các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại thiết kế cơ sở có thay đổi so với tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được phê duyệt;

- Giấy phép môi trường số 73/GPMT-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3092/TD-PCCC ngày 17/10/2024 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an;

- Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

- Văn bản số 81/CV-ĐĐ ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa về việc báo cáo tình hình thực hiện dự án theo kết luận tại Công văn số 38/HĐXD-QLKT ngày 01/02/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư

xây dựng dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.2. Thông tin chung:

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp I.

- Vị trí xây dựng: Các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Diện tích khu đất xây dựng công trình: 8.664,0 m^2.

- Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đầu tư Hà Sơn (thiết kế kiến trúc và cơ điện), Công ty Cổ phần Xây dựng Reco (thiết kế kết cấu) lập; đã được thẩm định, phê duyệt tại Quyết định số 12/QĐ-ĐĐ ngày 24/10/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa. Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Ngọc Tùng; Chủ trì thiết kế kết cấu: Ngô Đức Hùng; Chủ trì thiết kế cơ điện: Hà Văn Hưng; Chủ trì thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Phương Loan;

- Đơn vị thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Trung tâm nghiên cứu và tư vấn xây dựng – Cục Quản lý hoạt động Xây dựng. Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Nguyễn Ngọc Ánh; Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Phạm Hải Long; Chủ trì thẩm tra thiết kế cơ điện: Vũ Quang Tiệp; Chủ trì thẩm tra thiết kế cấp thoát nước: Nguyễn Trí Thụy.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất: tuân thủ theo Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.3. Các thông số kỹ thuật chính:

- Số tầng: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi.

- Tầng hầm: cao 03 tầng, sâu 9,1 m so với cốt sàn tầng 1, tổng diện tích sàn hầm 17.547,81 m^2.

- Diện tích xây dựng: 4.662,97 m^2.

- Tổng diện tích sàn: 99.917,35 m^2.

- Chiều cao công trình: 105 m (tính từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình).

- Cốt nền tầng 1 (Cốt +0.00) của công trình tương đương với cốt +3.95 Cao độ tuyệt đối theo hệ tọa độ VN 2000.

3. Giấy tờ về đất đai:

- Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công:

5. Hiệu lực giấy phép: Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; Trước thời hạn giấy phép hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thành phố Huế;
- Thanh tra Sở Xây dựng;
- Giám đốc và các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLXD, QHKT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hoàng Tiến Minh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Thông báo và xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền cơ sở, cơ quan quản lý trật tự xây dựng để quản lý theo quy định, treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

4. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

5. Lập, thẩm tra, thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và biện pháp thi công theo quy định, phù hợp với bản vẽ được cấp phép xây dựng và đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình lân cận, liền kề. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

6. Thực hiện đầy đủ nội dung tại Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư; Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Công văn số 38/HĐXD-QLKT ngày 01/02/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Giấy phép môi trường số 73/GPMT-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh; Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 3092/TD-PCCC ngày 17/10/2024 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an; Quyết định số 3236/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Văn bản số 4261/UBND-XT ngày 03/5/2024 của UBND tỉnh về việc liên quan các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại thiết kế cơ sở có thay đổi so với tổng mặt bằng và phương án kiến trúc đã được phê duyệt.

7. Xây dựng công trình trong ranh giới đất giao thông: Phải có giải pháp thi công để đảm bảo an toàn cho công trình, không ảnh hưởng đến các công trình liền kề và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

8. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra, đơn vị thi công hoàn toàn chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng và an toàn trong quá trình thi công công trình và đưa vào khai thác, chịu sự quản lý trực tiếp và kiểm tra, kiểm soát của

chính quyền địa phương, lực lượng Thanh tra xây dựng; nếu có vi phạm trật tự xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

9. Trước khi khởi công xây dựng, Chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, các quy định của pháp luật có liên quan và quy định về điều kiện khởi công xây dựng tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

10. Trong quá trình triển khai dự án, Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật về đất đai và đầu tư.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

.....

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

.....

.....

Thừa Thiên Huế, ngày…… tháng…… năm 20….

SỞ XÂY DỰNG THỪA THIÊN HUẾ
GIÁM ĐỐC

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3236 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 18 tháng 12 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-TTg ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thừa Thiên Huế đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-TTg ngày 30 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 109/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về thông qua danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch

chi tiết (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế đối với khu đất chung cư Đống Đa, khu đất 50 Trần Quang Khải, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 2882/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Giấy phép Môi trường số 73/GPMT-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cho phép Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện các hoạt bảo vệ môi trường của dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3301703097, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2021 do Phòng Đăng ký Kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 532/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 13 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa với diện tích 8.664,0 m^2 *(Tám nghìn sáu trăm sáu mươi bốn mét vuông)* đất tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định giao đất.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế lập ngày 20/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 13/12/2024.

Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Phương thức giao đất: Giao đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai 2024.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, UBND thành phố Huế, UBND phường Phú Nhuận và Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo đúng quy định của pháp luật;

b) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật;

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

d) Theo dõi, thống kê, tổng hợp việc miễn tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa theo đúng quy định của pháp luật và thông báo cho các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo chức năng nhiệm vụ được giao.

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan theo dõi, kiểm tra tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đất đai.

g) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên qua báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho Cục Thuế tỉnh để tính thu, nộp tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh về nội dung thẩm định, tham mưu tại Tờ trình nêu trên của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh về việc xác định cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa (được miễn tiền sử dụng đất) theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình triển khai và tiến độ thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở và các pháp luật liên

2088/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế và Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trong quá trình theo dõi, kiểm tra, giám sát phát hiện Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện dự án nếu không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Cục Thuế tỉnh:

Xác định tính thu, nộp tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở và thông báo cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa có trách nhiệm:

a) Sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích được giao; thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường và pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện đầu tư theo Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa tại phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

c) Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh: Chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Nhuận; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan; Tổng Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: Chánh VP và các PCVP;
- Cổng thông tin điện tử của tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Quý Phương

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1382 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 13 tháng 6 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương sửa đổi ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và uỷ quyền công tác quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2005 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế vê việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (tỷ lệ 1/2000);

Căn cứ Quyết định số 2164/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt - Đống Đa, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Khu B1, thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt - Đống Đa;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế đối với khu đất chung cư Đống Đa, khu đất 50 Trần Quang Khải, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1474/TTr-SXD và Báo cáo thẩm định số 1473/TĐ-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với những nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới: Khu đất đầu tư xây dựng công trình tại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Đống Đa, lộ giới 36m;

- Phía Tây Nam giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m;

- Phía Đông Bắc giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m;

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, lộ giới 13,5m.

2. Quy mô:

a) Quy mô đất đai: khoảng 8.664 m².

b) Quy mô dân số: khoảng 2.066 người.

3. Tính chất: Là khu chung cư cao tầng bao gồm các căn hộ tái định cư, căn hộ thương mại kết hợp với các khu kinh doanh, dịch vụ và tiện ích xã hội.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M^2)	TỈ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình.	4.735,88	54,66
2	Đất cây xanh	1.741,02	20,09
2	Đất giao thông, đỗ xe, kỹ thuật	2.187,10	25,24
	Tổng cộng	**8.664,00**	**100,00**

5. Tổ chức không gian cảnh quan và phương án kiến trúc:

a) Quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan:

- Khu đất được tổ chức xây dựng công trình với khối đế chung cao 3 tầng và 02 khối tháp căn hộ có chiều cao từ 19 đến 25 tầng (gồm khối đế 3 tầng):

+ Phần đế được thiết kế liền một khối tạo sự vững chắc và bám sát các tuyến đường xung quanh với khoảng lùi đảm bảo theo quy định (đường Đống Đa lùi ≥10m, các đường còn lại lùi ≥6m so với chỉ giới đường đỏ). Phía trong lõi khối đế tạo khoảng trống làm sân vườn cảnh quan đảm bảo mật độ xây dựng công trình theo quy định cũng như tạo không gian rộng thoáng.

+ Khối đế cao 3 tầng được bố trí các chức năng chủ yếu gồm: Các khu ki ốt tại tầng 1; Các khu tiện ích thương mại dịch vụ (kinh doanh nhà hàng ăn uống, thời trang …) và văn phòng bố trí từ tầng 1 đến tầng 3; khu sinh hoạt cộng đồng bố trí tại tầng 3 diện tích khoảng 537,44m2 đảm bảo chỉ tiêu theo quy định; khu nhà trẻ bố trí tại tầng 2 với diện tích khoảng 1.250,76m2 đáp ứng nhu cầu cho toàn bộ các hộ dân sinh sống trong tòa nhà; các tiện ích phục vụ cư dân như bể bơi, gym, spa… được bố trí tại tầng 3.

+ Trên nền khối đế thiết kế xây dựng 02 khối tháp bố trí các căn hộ ở tái định cư và căn hộ thương mại. Trong đó tổ chức thiết kế khối tháp theo hướng lệch khối: Khối tháp tiếp giáp đường Đống Đa cao 19 tầng, khối tháp tiếp giáp đường quy hoạch cao 25 tầng, khi nhìn từ vòng xoay ngã sáu Hùng Vương làm tăng khoảng không gian tuyến đường Đống Đa và tăng tầm nhìn cho các căn hộ về hướng Sông Hương.

+ Hai khối tháp được thiết kế bám dọc các tuyến đường và tách khối tại cạnh dài tuyến đường Lê Hồng Phong và tuyến đường Võ Văn Tần để đảm bảo tất cả các căn hộ đều được tiếp xúc chiếu sáng tự nhiên, tăng độ thông thoáng đồng thời giảm thiểu khối tích công trình.

- Không gian cây xanh ngoài việc được bố trí tập trung ở khoảng giữa sân tầng 1 còn được bố trí một số vị trí xung quanh công trình nhằm tạo sự hài hòa, sinh động cho tổng thể công trình đồng thời đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu theo quy định (>20%).

- Giảm tối đa các công trình phụ trợ đặt ở ngoài công trình chính để không phá vỡ kiến trúc không gian cây xanh cũng như cảnh quan toàn bộ khu vực.

- Xây dựng các công trình phù hợp quy hoạch kiến trúc và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt.

b) Phương án kiến trúc:

- Công trình chính gồm có các chức năng như sau: bãi đỗ xe, giao thông nội bộ và kỹ thuật tòa nhà được bố trí ở 03 tầng hầm; các khu thương mại dịch vụ, kiot, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng…được bố trí ở khối đế cao 3 tầng; các căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại được bố trí từ tầng 4 đến tầng 25. Trong đó, chức năng từ tầng 1 đến tầng 25 được bố trí như sau:

+ Tầng 1: Gồm các ki-ốt thương mại dịch vụ, sảnh chính chung cư; sảnh nhà trẻ, thương mại dịch vụ và văn phòng, không gian hành lang giao thông...

+ Tầng 2: Nhà trẻ, Khu thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, kỹ thuật chung cho tòa nhà, không gian hành lang giao thông…

+ Tầng 3: Khu thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, bể bơi, phòng sinh hoạt cộng đồng, kỹ thuật chung cho tòa nhà, hành lang giao thông…

+ Tầng 4-8: Căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại.

+ Tầng 9: Căn hộ thương mại.

+ Tầng 10: Căn hộ thương mại và một phần sân vườn cảnh quan giữa các tòa nhà.

+ Tầng 11-25: Căn hộ thương mại

+ Tum thang kỹ thuật.

- Phương án thiết kế đáp ứng được các tiêu chí về sinh thái, môi trường và cảnh quan chung, khai thác tối đa tầm nhìn ra Sông Hương hướng Tây Bắc.

- Bảo đảm an toàn bền vững, mỹ quan, phù hợp với điều kiện khí hậu, tự nhiên của thành phố Huế và nhu cầu sử dụng của cộng đồng trong khu nhà ở.

- Đảm bảo các điều kiện về an ninh, chống ồn, chiếu sáng tự nhiên, tầm nhìn cảnh quan và vệ sinh môi trường đồng thời đảm bảo tính độc lập, khép kín, tiện nghi và an toàn sử dụng.

- Về thẩm mỹ kiến trúc: công trình có ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, tô điểm thêm vẻ đẹp cho kiến trúc cảnh quan chung của khu vực trung tâm thành phố Huế.

c) Các thông số về quy hoạch kiến trúc công trình:

- Mật độ xây dựng: 54,66% . (Diện tích đất xây dựng: 4.735,88 m²).

- Tổng diện tích sàn xây dựng toàn bộ công trình: khoảng 100.314,29 m² (không tính diện tích phần sân thượng). Trong đó:

+ Diện tích sàn xây dựng phần nổi (gồm đế và tháp): khoảng 82.472,73 m².

+ Diện tích tầng hầm: khoảng 17.841,56 m².

- Hệ số sử dụng đất: 8,989 lần.

- Diện tích bãi đỗ xe: 15.144,41 m².

- Diện tích cây xanh: 1.741,02 m².

- Diện tích nhà trẻ: 1.258,68 m².

- Diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng: 537,44 m².

- Diện tích thương mại dịch vụ: 7.478,42 m².

- Diện tích căn hộ: khoảng 51.646, 18 m². (Số căn hộ: 669 căn hộ)

- Tầng cao của công trình: 25 tầng (không kể 03 tầng hầm). Chiều cao công trình: khoảng 105m (Tính từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình).

d) Chỉ giới xây dựng:

- Đường Đống Đa lùi ≥10m so với chỉ giới đường đỏ;

- Các đường còn lại lùi ≥6m so với chỉ giới đường đỏ.

6. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền: Cao độ sân, đường nội bộ xung quanh công trình sau khi hoàn thành bằng cao độ vỉa hè hiện trạng trung bình khoảng +2.75m. Cao độ nền tầng hầm khoảng -5,5 m. Cao độ nền tầng 1 khoảng +3.45m (cao hơn vỉa hè khoảng 0,75 m). Độ dốc mái nền thiết kế i ≥0,004, đảm bảo thoát nước tự chảy.

b) Về giao thông:

- Công trình tiếp cận với 3 tuyến giao thông hiện hữu và 01 tuyến đường quy hoạch, cụ thể: Phía Tây Bắc giáp đường Đống Đa có lộ giới 36m (6m + 10,5m + 3m + 10,5m + 6m); phía Tây Nam giáp đường Lê Hồng Phong có lộ giới 19,5m (4,5m + 10,5m + 4,5m); phía Đông Bắc giáp đường Võ Văn Tần có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m); phía Đông Nam giáp đường quy hoạch nối giữa đường Võ Văn Tần và đường Lê Hồng Phong có lộ giới 13,5m (3,0m + 7,5m + 3,0m).

- Có 2 lối lên xuống tầng hầm được tổ chức từ đường Võ Văn Tần và đường quy hoạch phía Đông Nam.

- Khu vực để xe chính được bố trí tại các tầng hầm, ngoài ra một phần sân phía trước các kiot tầng 1 được sử dụng kết hợp làm chỗ đỗ xe phục vụ thương mại, kinh doanh.

c) Cấp điện: Nguồn điện cấp cho công trình với công suất khoảng 4800kVA dự kiến được lấy từ điểm đấu nối với đường dây 22kV XT 476 trạm Huế 1 (Đoạn từ RMU TT Đống Đa đến RMU Tỉnh ủy) hoặc lưới điện trung thế 22kV thuộc khu vực lân cận phù hợp với thực tế lưới điện khi công trình hoàn thành.

d) Cấp nước: Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ tuyến ống D150 gang tại đường Lê Hồng Phong, áp lực tại điểm đấu nối là: 2 bar (cạnh trường Đại học Sư phạm Huế).

e) Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải xung quanh khu đất cơ bản đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thu gom theo tuyến cống ngầm và đấu nối vào tuyến cống chung D800 phía đường Lê Hồng Phong.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom toàn bộ và qua hệ thống xử lý nước thải cục bộ bên trong công trình, đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả vào điểm đấu nối với tuyến cống bao D800 trên đường Đống Đa.

g) Thu gom rác thải

Giải pháp bố trí thu rác tại từng tầng (được bố trí tại phòng thu rác), sau đó chuyển xuống nơi tập trung rác tại tầng 1, rác được phân loại rồi chuyển bằng xe thu gom rác ra ngoài do bộ phận vệ sinh và môi trường thực hiện hàng ngày.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Xây dựng mạng lưới hệ thống mạng điện thoại, truyền hình, mạng internet đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ viễn thông với việc sử dụng công nghệ hiện đại nhất. Hệ thống cáp, hộp nối được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể để đảm bảo chất lượng thông tin, mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Nguồn nước: các nguồn chất thải trong quá trình xây dựng công trình và sau khi đưa công trình vào khai thác, hoạt động phải được xử lý đạt chỉ tiêu, tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trước khi xả vào các nguồn nước.

b) Không khí và tiếng ồn: Xây dựng kế hoạch thực hiện dự án hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp thi công theo công nghệ hiện đại nhằm giảm thiểu thải khói bụi và tiếng ồn.

c) Bảo vệ địa hình, cảnh quan: Tăng cường trồng cây xanh theo phương án tổng mặt bằng để bảo vệ cảnh quan môi trường, cảnh quan thiên nhiên của khu vực.

d) Xử lý chất thải rắn: Bố trí đủ các thùng rác tại các vị trí thích hợp. Chất thải rắn sinh hoạt hằng ngày phải được thu gom vận chuyển đến khu vực tập kết rác chung của khu vực, sau đó được chuyển về khu xử lý rác, đảm bảo vệ sinh môi trường. Ngoài những giải pháp nêu trên phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về bảo vệ môi trường.

8. Các hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng, lập các thủ tục về triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Đầu tư các hạng mục theo tiến độ dự án.

Điều 2. Trên cơ sở Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, UBND thành phố Huế và các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

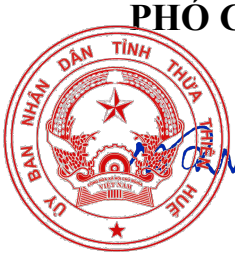
2. Công ty Cổ phần phát triển và đầu tư Đống Đa hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các hồ sơ bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghiêm cấm việc thay đổi so với Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc đã được phê duyệt phải được Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét, giải quyết.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Huế, Chủ tịch UBND phường Phú Nhuận, Giám đốc Công ty Cổ phần phát triển và đầu tư Đống Đa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và PCVP;
- Lưu VT, QHXT2.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hoàng Hải Minh

UBND THÀNH PHỐ HUẾ **SỞ CÔNG THƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2525 /TB-SCT	*Huế, ngày 24 tháng 9 năm 2025*

THÔNG BÁO
V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa

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

Sau khi xem xét hồ sơ mã số H57.03-250717-2380 tiếp nhận ngày 18 tháng 7 năm 2025 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung và văn bản số 90/CV-ĐĐ ngày 09/9/2025 về việc giải trình hồ sơ đăng ký Hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa trong lĩnh vực Bất động sản, Sở Công Thương thành phố Huế thông báo:

1. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung đính kèm thông báo này theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

3. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa được sử dụng mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa có trách nhiệm công bố công khai thông báo hoàn thành đăng ký và bản hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung đã hoàn thành đăng ký theo hình thức niêm yết ở vị trí dễ nhìn thấy tại trụ sở, địa điểm kinh doanh và đăng tải trên cổng thông tin điện tử, phần mềm ứng dụng (nếu có) trong toàn bộ thời gian áp dụng bản hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung để người tiêu dùng biết về nội dung của hợp đồng trước khi người tiêu dùng giao kết hợp đồng hoặc thực hiện hoạt động đặt cọc, thanh toán trước khi hợp đồng được giao kết theo Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 55/2024/NĐ-CP.

6. Việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với đối tượng tái định cư thực hiện theo quy định riêng.

7. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Sở Công Thương thành phố Huế theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 55/2024/NĐ-CP theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 55/2024/NĐ-CP.

Sở Công Thương thành phố Huế thông báo để Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ Công Thương;
- UBND thành phố Huế;
- Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng;
- Website SCT TP. Huế;
- Lưu: VT, TM&KTS(6).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ CÔNG THƯƠNG
THÀNH PHỐ HUẾ

Phan Hùng Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 68./CV – ĐĐ *V/v thông báo tên thương mại Dự án*	*Huế, ngày 15 tháng 01 năm 2025*

Kính gửi: QUÝ ĐỐI TÁC VÀ KHÁCH HÀNG

Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa xin gửi lời chào trân trọng và hợp tác đến Quý đối tác và Khách hàng.

Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa ("Công ty") là Chủ Đầu tư Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C phường Phú Nhuận, Thành phố Huế (nay là Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C phường Thuận Hóa, thành phố Huế), xin được thông báo như sau:

Nhằm tạo điều kiện nhận diện và quản lý phát triển Dự án tốt hơn, Công ty sẽ sử dụng tên thương mại của Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C phường Thuận Hóa, thành phố Huế với tên như sau:

- **Tên thương mại Dự án: HUE HERITAGE** (đã được đăng ký nhãn hiệu tại Cục sở hữu Trí tuệ theo quyết định số 36007/QĐ-SHTT.IP)
- **Tên Dự án: CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CÁC DÃY NHÀ A,B,C PHƯỜNG THUẬN HÓA, THÀNH PHỐ HUẾ.**

Tên gọi của Dự án trong các Hồ sơ thủ tục về pháp lý được thực hiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa trân trọng thông báo để Quý Đối tác và Khách hàng được biết và phối hợp thực hiện.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác!

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3300103097 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA THÀNH PHỐ HUẾ

Phạm Công Hoan

Nơi nhận:
Như trên;
Lưu VT.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2088 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 08 tháng 9 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: ngày 08 tháng 9 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định trình tự thủ tục thực hiện, giám sát, quản lý dự án đầu tư và xây dựng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét văn bản của Hội nghị nhà chung cư ngày 14 tháng 8 năm 2021 và đề nghị của UBND thành phố Huế tại Báo cáo số 148/BC-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 28 tháng 08 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ đầu tư kèm theo phướng án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 464/QĐ-UBND ngày 03 tháng 03 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh (cục bộ) Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) khu Trung tâm phía Nam thành phố Huế đối với khu đất chung cư Đống Đa, khu đất 50 Trần Quang Khải, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 10 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3860/QĐ-UBND ngày 22 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá trị dự toán bồi thường tuyến HDPE D90, cắt hủy 02 tuyến ống D75 và cắt hủy 152 hệ thống đồng hồ hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 23 tháng 05 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt giá trị dự toán di dời đường dây trung, hạ thế để thực hiện Dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án

Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ quyết định số 6803/QĐ-UBND ngày 03 tháng 08 năm 2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế.

Căn cứ Công văn số 2758/UBND-NĐ ngày 06 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thống nhất khung chính sách chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đống Đa;

Xét báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 3516/TTr-SKHĐT ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, thành phố Huế;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3301703097

Đăng ký lần đầu ngày: 07/10/2021.

Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế

Vốn điều lệ: 260.000.000.000 (Hai trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn)

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3 – Lô E1, Khu nhà ở An Đông, đường Âu Lạc, Phường An Đông, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: PHẠM CÔNG HOAN Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng Giám đốc

Sinh ngày: 14/11/1982 Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số: 036082000080

Ngày cấp: 11/06/2019

Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Nơi thường trú: Căn hộ 3201 – V2 Chung cư The Văn Phú – Victoria, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Căn hộ 3201 – V2 Chung cư The Văn Phú – Victoria, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2. Tên dự án: Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Mục tiêu dự án:

- Việc xây dựng lại các dãy nhà A, B, C, Khu chung cư Đống Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hóa, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hòa lợi ích cho 161 hộ dân đang sinh sống tại khu chung cư Đống Đa cũ đã xuống cấp nghiêm trọng và lợi ích của nhà đầu tư. Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo. Đảm bảo cho các hộ dân được tái định cư phải tốt hơn chỗ ở cũ cả về diện tích, chất lượng cũng như môi trường sống.

- Cụ thể hóa quy hoạch Quy hoạch chi tiết dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế đảm bảo cảnh quan đô thị thành phố Huế trong quá trình xây dựng thành phố trực thuộc Trung ương.

- Thực hiện chủ trương triển khai việc xây dựng lại các khu tập thể cũ bị hư hỏng, xuống cấp nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại; thân thiện với môi trường.

4. Quy mô dự án:

- Quy mô dân số: Khoảng 2.066 người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Dự án cung cấp căn hộ chung cư gồm căn hộ tái định cư và căn hộ thương mại (khoảng 669 căn hộ chung cư), các khu thương mại dịch vụ và các tiện ích xã hội khác.

- Quy mô thiết kế:

+ Xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế trên diện tích đất 8.664 m^2. bao gồm các tầng chức năng chính: Căn hộ chung cư gồm 669 căn (trong đó gồm 161 căn hộ tái định cư, 508 căn hộ thương mại kết hợp kinh doanh dịch vụ cao tầng).

+ Xây dựng đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án: Cấp nước, thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu

sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khuôn viên cây xanh, mặt nước; cây xanh hè đường, giải phân cách; ga rác …, với tổng diện tích khoảng: 8.664 m^2.

+ Xây dựng khu nhà ở hiện đại (03 tầng hầm, 25 tầng nổi), đồng bộ cả về kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng cho cộng đồng dân cư khu vực, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và thành phố, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực. Tạo lập bổ sung quỹ nhà ở cho khu vực.

- Phương án tổng mặt bằng và phương án kiến trúc: Theo Quyết định số 1382/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng **1.299.938.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm chín chín tỷ, chín trăm ba mươi tám triệu đồng)* và tương đương với khoảng 55.344.772 đô la Mỹ *(Bằng chữ: Năm lăm triệu, ba trăm bốn bốn nghìn, bảy trăm bảy hai đô la Mỹ)*

a) Vốn góp của Nhà đầu tư để thực hiện dự án: Khoảng 259.987.600.000 đồng (*Bằng chữ:Hai trăm năm mươi chín tỷ, chín trăm tám bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng)* tương đương với khoảng 11.068.954 đô la Mỹ (*Bằng chữ: Mười một triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, chín trăm năm tư đô la Mỹ*), chiếm khoảng 20% tổng vốn đầu tư dự án:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ			
1	Công ty CP Phát triển và Đầu tư Đống Đa	259.987.600.000	*100%*	Tiền mặt	Đã thực hiện

b) Vốn vay tổ chức tín dụng và các nguồn huy động hợp pháp khác: Khoảng 1.039.950.400.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, không trăm ba chín tỷ, chín trăm năm mươi triệu, bốn trăm nghìn đồng)* và tương đương khoảng 44.275.817 đô la Mỹ (*Bằng chữ: Bốn bốn triệu, hai trăm bảy lăm nghìn, tám trăm mười bảy đô la Mỹ*) chiếm khoản 80% tổng vốn đầu tư dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày Nhà đầu tư được cấp Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Khi Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời gian ổn định lâu dài *(theo quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013).*

7. Địa điểm thực hiện dự án: Các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Phía Tây Bắc: giáp đường Đống Đa, lộ giới 36m;

- Phía Tây Nam: giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m;

- Phía Đông Bắc: giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m;

- Phía Đông Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 13,5m.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

STT	Thời gian góp vốn	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	TỔNG
1	Vốn góp của nhà đầu tư	33 tỷ đồng	226 tỷ đồng			Khoảng 259,987 tỷ đồng
2	Vốn huy động		64 tỷ đồng	690 tỷ đồng	286 tỷ đồng	Khoảng 1.040 tỷ đồng

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Không quá 36 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa, trong đó khởi công dự án không quá 12 tháng kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa.

(Thời gian trên không tính trường hợp bất khả kháng hoặc do nguyên khách quan)

9. Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư tạm cư: Thực hiện theo Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 và Quyết định số 6803/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt bổ sung phương án hỗ trợ và tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế.

10. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng kỹ thuật nội bộ, phần hạ tầng ngoài phạm vi hàng rào dự án mà nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư và bàn giao cho địa phương: Sau khi thi công xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc dự án đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư thực hiện bàn giao các hạng mục công trình cho Nhà nước quản lý (nếu có) sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

11. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Huế chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, Nhà ở, đất đai, bảo vệ môi trường và các pháp luật liên quan khác theo quy định.

2. Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu trong hồ sơ đề xuất thực hiện dự án. Thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, nội dung, quy mô đầu tư, tiến độ và các quy định khác tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ đúng quy định của pháp luật, chính sách hiện hành của nhà nước và của tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Chịu trách nhiệm triển khai dự án đúng thời gian đã cam kết tại Văn bản đề xuất dự án đầu tư và hồ sơ nộp kèm theo.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, bảo vệ môi trường, Nhà ở và các quy định của pháp luật liên quan khác; phối hợp với các cơ quan có chức năng đảm bảo an ninh trật tự theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện trách nhiệm, đảm bảo quyền lợi của địa phương và người dân nơi thực hiện dự án trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Trong quá trình thực hiện, chất thải rắn xây dựng phát sinh từ hoạt động của dự án cần đổ thải, đề nghị Công ty thực hiện theo quy định về quản lý chất thải rắn tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của UBND tỉnh quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật liên quan.

Điều 3: Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế; Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa; 01 bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu: VT, XT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Hải Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2139 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 28 tháng 8 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chủ đầu tư kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ khu B1 thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng trục đường Lý Thường Kiệt – Đống Đa, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Kế hoạch số 96/KH-UBND ngày ngày 17 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Công văn số 2758/UBND-NĐ ngày 06 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thống nhất khung chính sách chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Đống Đa;

Xét văn bản của Hội nghị nhà chung cư ngày 14 tháng 8 năm 2021 và đề nghị của UBND thành phố Huế tại Báo cáo số 148/BC-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3081/BC-SXD ngày 23 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ đầu tư kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Việc xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hoá, khai thác lợi ích từ dự án để tự cân đối về tài chính và đáp ứng đủ quỹ nhà ở để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, đảm bảo hài hoà lợi ích của người sử dụng nhà ở, lợi ích của nhà đầu tư. Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo. Đảm bảo cho các hộ dân được tái định cư phải tốt hơn chỗ ở cũ cả về diện tích, chất lượng cũng như môi trường sống.

- Đảm bảo cảnh quan đô thị Huế trong quá trình xây dựng thành phố trực thuộc Trung ương.

3. Ranh giới thực hiện dự án:

- Phía Tây Bắc: giáp đường Đống Đa, lộ giới 36m;

- Phía Tây Nam: giáp đường Lê Hồng Phong, lộ giới 19,5m;

- Phía Đông Bắc: giáp đường Võ Văn Tần, lộ giới 13,5m;

- Phía Đông Nam: giáp đường Quy hoạch, lộ giới 13,5m.

4. Tổng diện tích khu đất dự án: Khoảng 8.664 m^2.

5. Tên chủ đầu tư được lựa chọn: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP, Công ty TNHH MTV Hoàng Thành ARC và Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang.

6. Dự kiến tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến thời gian thực hiện dự án là 36 tháng (trong đó, thời gian xây dựng hoàn thành dự án kể từ ngày nhà đầu tư nhận được mặt bằng sạch tối đa là 24 tháng).

7. Địa điểm thực hiện dự án: Các dãy nhà A, B, C Khu chung cư Đống Đa, thuộc phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

8. Dự kiến tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): Khoảng 1.300.000.000.000 đồng *(Một nghìn, ba trăm tỷ đồng).*

9. Phương án kiến trúc: Thống nhất phương án kiến trúc sơ bộ theo báo cáo của chủ đầu tư tại cuộc họp; phương án kiến trúc và tổng mặt bằng cụ thể sẽ được Hội đồng phương án kiến trúc (do Sở Xây dựng chủ trì thông qua) đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn và phù hợp quy hoạch, cảnh quan đô thị.

10. Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Về phương án hỗ trợ, tái định cư: Chấp thuận theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Chủ đầu tư đã lập kèm theo hồ sơ đề xuất và đã trình bày tại Hội nghị nhà chung cư.

Sau khi Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có hiệu lực (ngày 01/9/2021), Chủ đầu tư căn cứ các quy định tại Nghị định trên để thực hiện các thủ tục liên quan bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

11. Trách nhiệm của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP, Công ty TNHH MTV Hoàng Thành ARC và Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang (Chủ đầu tư)

a) Thực hiện dự án theo đúng tiến độ nêu trên.

b) Thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (khi có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2021) và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

c) Về bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tạm cư:

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành khảo sát hiện trạng từng căn hộ để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư phù hợp với thực tế; tiến hành điều chỉnh những nội dung chính sách trong phương án của Chủ đầu tư chưa phù hợp với Công văn số 2758/UBND-NĐ ngày 06 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế và ý kiến của cư dân tại các buổi đối thoại.

- Đối với các nội dung cần bổ sung, chưa thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư Chủ đầu tư nghiên cứu khung chính sách của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ để nghiên cứu bổ sung, điều chỉnh phù hợp, đảm bảo quyền lợi người dân.

- Về phương án tạm cư cho các hộ dân không có vị trí tạm cư: Trước mắt, Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng phương án bố trí tạm cư cho các hộ này tại 02 vị trí: Khu cư xá Trường Cao Đẳng Sư phạm Huế, 02 Lê Hồng Phong và Khu nhà số 25/57 Hai Bà Trưng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

(Đối với khu cư xá Trường Cao Đẳng Sư phạm Huế: Chủ đầu tư khảo sát thực tế, có phương án sửa chữa trước khi đưa vào sử dụng. Mọi chi phí cải tạo, sửa chữa do Chủ đầu tư chi trả).

Chủ đầu tư chủ động tìm kiếm thêm một số vị trí thuận lợi để đảm bảo nhu cầu bố trí tạm cư cho các hộ dân.

e) Sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Văn bản này nếu Chủ đầu tư không triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định mà nguyên nhân vi phạm do chủ đầu tư gây ra, Ủy ban nhân dân tỉnh sẽ có quyết định thu hồi văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án và chỉ đạo tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn lại chủ đầu tư dự án theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Huế; Chủ tịch UBND phường Phú Nhuận; Tổ đại diện cư dân và toàn thể cư dân các dãy nhà A, B, C; Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư NNP, Công ty TNHH MTV Hoàng Thành ARC và Công ty Cổ phần Đầu tư CDC Nha Trang và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP;
- Lưu VT, QHXT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Phương

THÔNG SỐ DIỆN TÍCH CÔNG TRÌNH

- ĐƯỜNG CHO XE CHỮA CHÁY VÀ BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY ĐƯỢC ĐẢM BẢO THÔNG THOÁNG TẠI MỌI ĐIỂM VÀ KHOẢNG KHÔNG GIỮA BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY VÀ LỐI VÀO TRÊN CAO ĐẢM BẢO KHÔNG BỊ CẢN TRỞ BỞI CÂY XANH HOẶC CÁC VẬT THỂ CỐ ĐỊNH KHÁC.
- ĐÁNH DẤU CÁC GÓC CỦA BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY VÀ ĐƯỜNG CHO XE CHỮA CHÁY NGOẠI TRỪ NHỮNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG CÔNG CỘNG ĐƯỢC SỬ DỤNG LÀM BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY HOẶC ĐƯỜNG CHO XE CHỮA CHÁY BẰNG CÁC DẢI SƠN PHẢN QUANG ĐẢM BẢO CÓ THỂ NHÌN THẤY VÀO BUỔI TỐI.
- TẠI CÁC ĐIỂM ĐẦU VÀ CUỐI CỦA BÃI ĐỖ XE CHỮA CHÁY VÀ ĐƯỜNG CHO XE CHỮA CHÁY PHẢI CÓ BIỂN CẢNH BÁO.
- TẢI TRỌNG NỀN ĐƯỜNG CỦA BÃI ĐỖ XE HOẶC ĐƯỜNG CHO XE CHỮA CHÁY PHẢI ĐẢM BẢO CHỊU ĐƯỢC TẢI TRỌNG CỦA XE CHỮA CHÁY > 40 TẤN.

STT		Diện tích sàn tầng	Số tầng	Công trình	Khối căn hộ	Đơn vị
1	Tầng 1	3.288,72	1	3288,72		m2
2	Tầng 2	4.512,76	1	4512,76		m2
3	Tầng 3	4.328,39	1	4328,39		m2
4	Tầng 4	3.938,98	1	3938,98	3938,98	m2
5	Tầng 5,6	3.983,29	1	3983,29	3983,29	m2
6	Tầng 7	4.016,06	1	4016,06	4016,06	m2
7	Tầng 8	4.016,06	1	4016,06	4016,06	m2
8	Tầng 9	4.042,46	1	4042,46	4042,46	m2
9	Tầng 10	3.755,92	1	3755,92	3755,92	m2
10	Tầng 11,12,13,14	3.755,92	4	15023,68	15023,68	m2
11	Tầng 15	3.755,92	1	3755,92	3755,92	m2
12	Tầng 16	3.627,24	1	3627,24	3627,24	m2
13	Tầng 17	3.500,56	1	3500,56	3500,56	m2
14	Tầng 18	3.273,26	1	3273,26	3273,26	m2
15	Tầng 19	2.350,88	1	2350,88	2350,88	m2
16	Tầng 20, 21	2.044,11	2	4088,22	4088,22	m2
17	Tầng 22	2.045,18	1	2045,18	2045,18	m2
18	Tầng 23	1.949,20	2	3898,4	3898,4	m2
19	Tầng 24	1.426,86	1	1426,86	1426,86	m2
20	Tầng 25	1.219,96	1	1219,96	1219,96	m2
21	Tầng tum	295,15	1	295,15	295,15	m2
	Tổng		26	80387,95	68258,08	m2
	Tỷ lệ			**100**	**84,91**	**%**

Đây là công trình chung cư do tỷ lệ diện tích ở lớn hơn 70% diện tích sàn toàn công trình theo mục 1.4.40 và 1.4.41 QCVN 06/BXD/2022

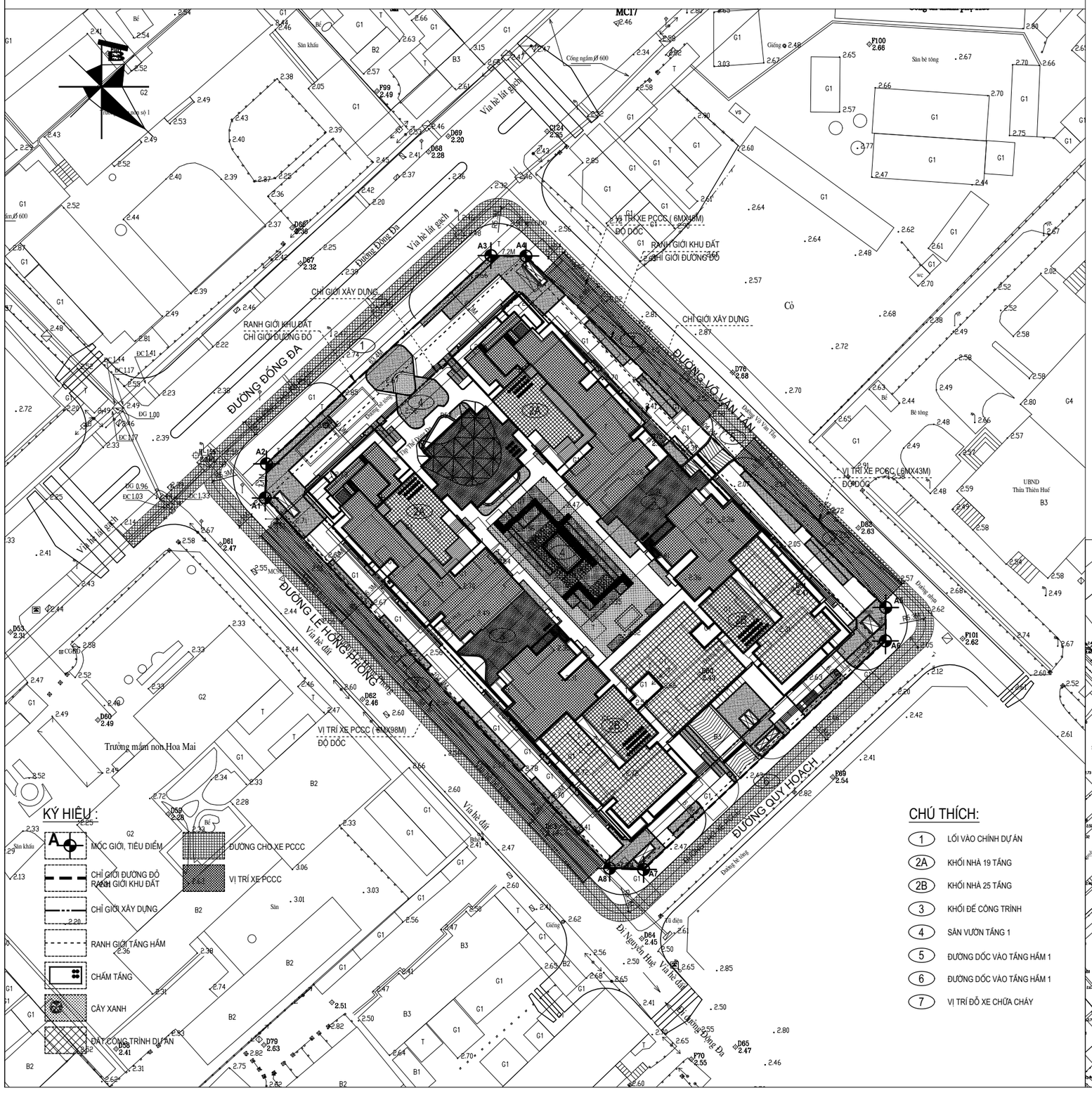
(Các tầng hầm đỗ xe không tính vào tổng diện tích sàn để so sánh)

THÔNG SỐ QUY HOẠCH

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU ĐÁP ỨNG	CHỈ TIÊU KHỐNG CHẾ
1	**DIỆN TÍCH KHU ĐẤT**	M2	8.664,00	**8.664,00**
2	**DIỆN TÍCH XÂY DỰNG**			
	-DIỆN TÍCH XÂY DỰNG Ô ĐẤT	M2	4.724,29	4.765,20
	-DIỆN TÍCH XÂY DỰNG PHẦN ĐẾ	M2	4.595,80	**4.765,20**
	-DIỆN TÍCH XÂY DỰNG PHẦN THÁP	M2	4.044,14	**4.044,36**
3	**MẬT ĐỘ XÂY DỰNG**			
	-MẬT ĐỘ XÂY DỰNG Ô ĐẤT	%	54,53	**55**
	-MẬT ĐỘ XÂY DỰNG PHẦN ĐẾ	%	53,04	**55**
	-MẬT ĐỘ XÂY DỰNG PHẦN THÁP	%	46,68	**46,68**
4	**TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG**	M2	100.088,72	
	-DIỆN TÍCH SÀN TẦNG HẦM	M2	17.666,68	
	-DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG PHẦN ĐẾ	M2	12.129,87	
	-DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG PHẦN THÁP	M2	69.997,02	
	-DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TUM THANG	M2	295,15	
5	**DIỆN TÍCH SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG**	M2	537,44	7,20
6	**DIỆN TÍCH NHÀ TRẺ**	M2	1.258,36	1.239,87
7	**DIỆN TÍCH ĐỂ XE**	M2	15.144,04	15.110,27
8	**HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT**	LẦN		
	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (TÍNH TOÁN HỆ SỐ SDĐ)	M2	77.616,94	*77.976,00*
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	LẦN	8,959	**9,00**
9	**TẦNG CAO CÔNG TRÌNH**			
	SỐ TẦNG HẦM	TẦNG	3	3
	SỐ TẦNG CAO TẦNG ĐẾ	TẦNG	3	
	SỐ TẦNG CAO TẦNG THÁP	TẦNG	22	
	SỐ TẦNG CAO CÔNG TRÌNH	TẦNG	25	25
10	**DÂN SỐ**	NGƯỜI	2.066	
11	**TỔNG SỐ CĂN HỘ**	CĂN	9	
12	**CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TÍNH TỪ CỐT VỈA HÈ**	M	105	
13	**CÂY XANH**			
	DIỆN TÍCH CÂY XANH	M2	1.741,02	1732,8
	MẬT ĐỘ CÂY XANH	%	20,09	20

GHI CHÚ

TỔNG SỐ CĂN HỘ : 669 CĂN HỘ Ở, BAO GỒM :
- 161 CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ ;
- 508 CĂN HỘ ĐỂ BÁN (LÀ CĂN HỘ THƯƠNG MẠI, CÓ SỔ ĐỎ LÂU DÀI).
- CẤP ĐỘ ĐẦU TƯ, CHI TIẾT HOÀN THIỆN Ở CÁC CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ ĐƯỢC THỂ HIỆN TRÊN BẢN VẼ CHỈ MANG MINH HỌA; CHỦ ĐẦU TƯ ĐƯỢC QUYỀN SỬA ĐỔI, ĐIỀU CHỈNH Ở CÁC BƯỚC THỰC HIỆN DỰ ÁN TIẾP THEO.
- CAO ĐỘ CỐT ±0.00 CỦA CÔNG TRÌNH TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI CỐT +3.95 CAO ĐỘ TUYỆT ĐỐI THEO HỆ TỌA ĐỘ VN 2000.

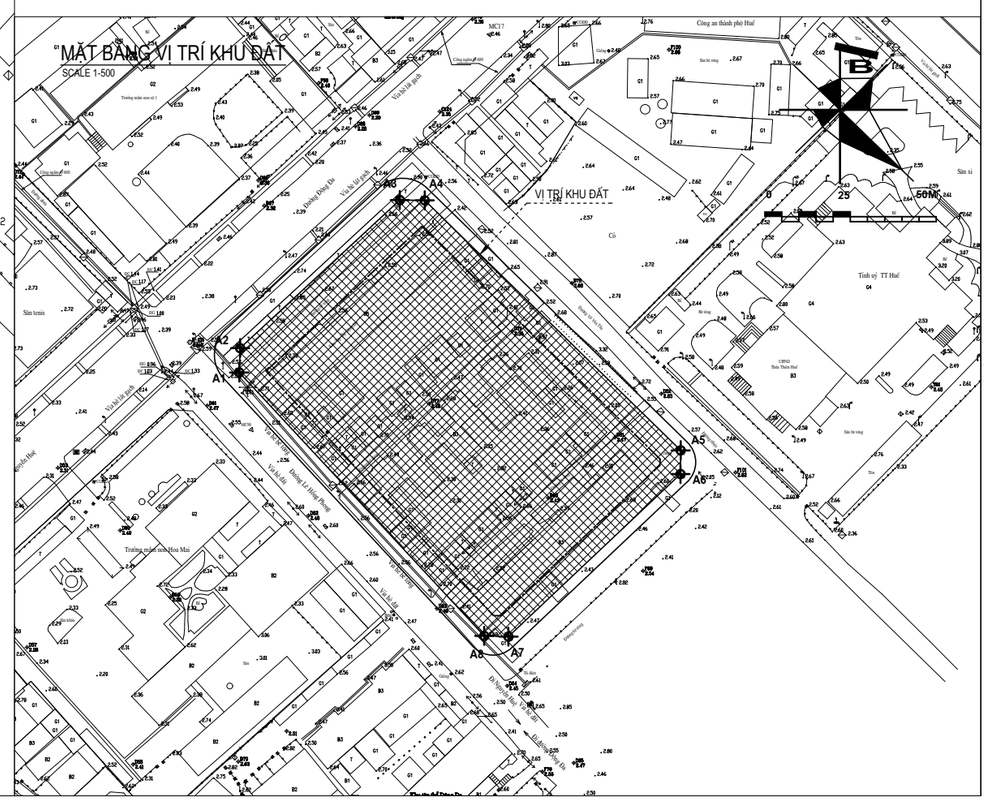


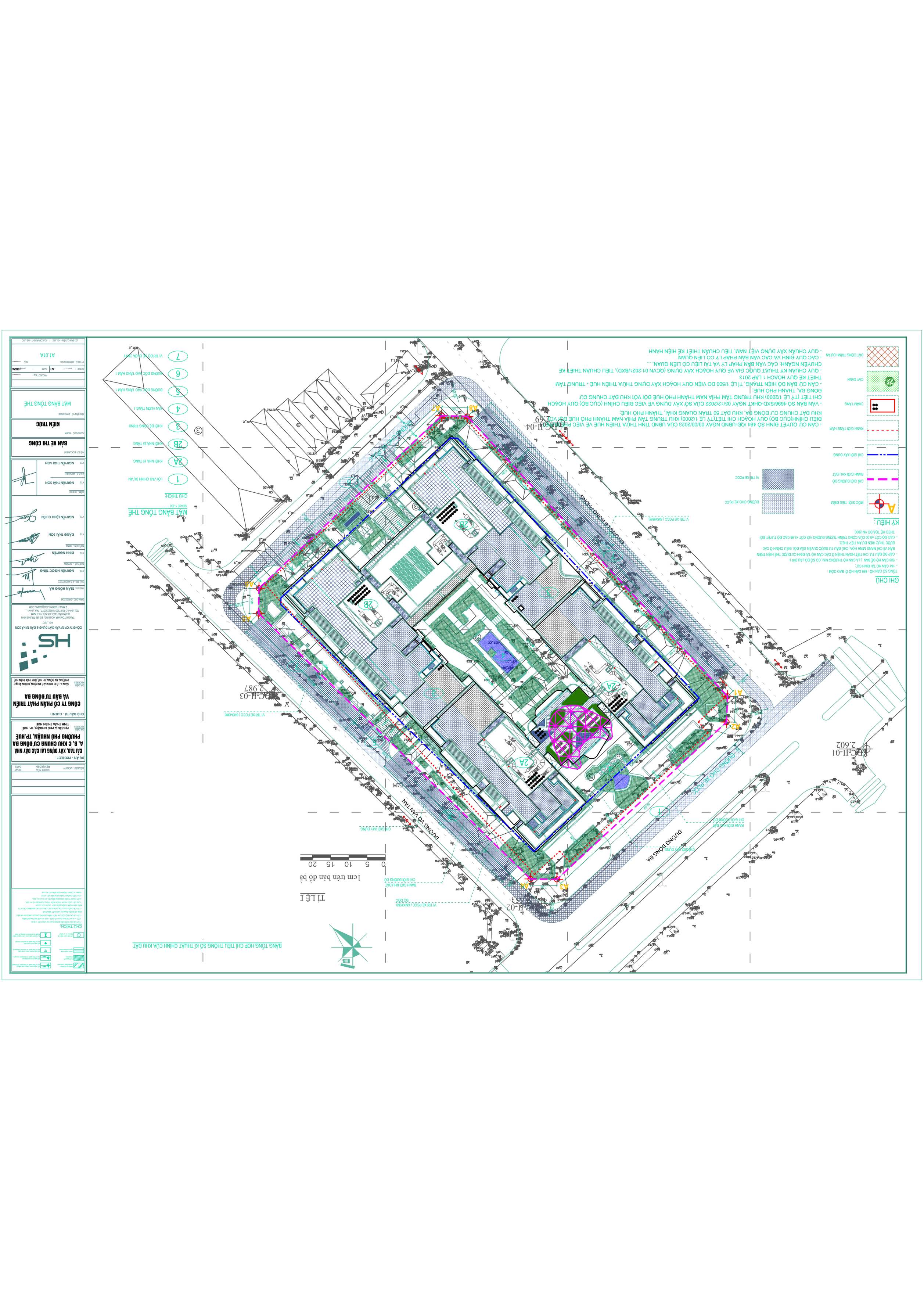
KÝ HIỆU :

- MỐC GIỚI, TIÊU ĐIỂM
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ / RANH GIỚI KHU ĐẤT
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH GIỚI TẦNG HẦM
- CHẮM TẦNG
- CÂY XANH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỰ ÁN
- ĐƯỜNG CHO XE PCCC
- VỊ TRÍ XE PCCC

CHÚ THÍCH:

1. LỐI VÀO CHÍNH DỰ ÁN
2A. KHỐI NHÀ 19 TẦNG
2B. KHỐI NHÀ 25 TẦNG
3. KHỐI ĐẾ CÔNG TRÌNH
4. SÂN VƯỜN TẦNG 1
5. ĐƯỜNG DỐC VÀO TẦNG HẦM 1
6. ĐƯỜNG DỐC VÀO TẦNG HẦM 1
7. VỊ TRÍ ĐỖ XE CHỮA CHÁY




MẶT BẰNG TỔNG THỂ
SCALE 1:300
CHỈ DẪN:
1 LỐI VÀO CHÍNH ĐỦ ÂN
2A KHỐI NHÀ 19 TẦNG
2B KHỐI NHÀ 25 TẦNG
3 KHỐI ĐẾ CÔNG TRÌNH
4 SÂN VƯỜN TẦNG 1
5 ĐƯỜNG DỐC VÀO TẦNG HẦM 1
6 ĐƯỜNG DỐC VÀO TẦNG HẦM 1
7 VỈ TRÍ ĐỔ RÁC CHUNG
MỐC GIỚI, TIM DIỆM
ĐƯỜNG CHO XE PCCC
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
RANH GIỚI KHU ĐẤT
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈA TẦNG
CÂY XANH
ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐỦ ÂN
KÝ HIỆU :
VỈ TRÍ XE PCCC (6MX38M)
VỈ TRÍ XE PCCC (6MX45M)
VỈ TRÍ XE PCCC (6MX43M)
VỈ TRÍ XE PCCC
ĐƯỜNG VÕ VĂN TẦN
ĐƯỜNG ĐỒNG BA
ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
RANH GIỚI KHU ĐẤT
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
RANH GIỚI KHU ĐẤT
CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
BDC.H-01
2.602
BDC.H-02
2.633
BDC.H-03
2.987
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
2A
2B
1
3
5
6
7
TỈ LỆ 1
1cm trên bản đồ bằ
0 5 10 15 20
BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU THỐNG SỐ KĨ THUẬT CHÍNH CỦA KHU ĐẤT
GHI CHÚ
TỔNG SỐ CĂN HỘ : 669 CĂN HỘ Ở, BAO GỒM :
- 161 CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ :
- 508 CĂN HỘ ĐỂ BÁN (LÀ CĂN HỘ THƯƠNG MẠI, CÓ SỔ ĐỎ LÂU DÀI).
- CẤP ĐỘ ĐẤU TƯ, CHỈ TIÊU HOÀN THIỆN Ở CÁC CĂN HỘ TÁI ĐỊNH CƯ/ĐƯỢC THẾ HIỆN TRÊN BẢN VẼ CHỈ MANG MINH HỌA, CHỦ ĐẦU TƯ ĐƯỢC QUYỀN SỬA ĐỔI, ĐIỀU CHỈNH Ở CÁC BƯỚC THIẾT KẾ KẾ TIẾP THEO.
- CAO ĐỘ CỐT ±0.00 CỦA CÔNG TRÌNH TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI CỐT +3.95 CAO ĐỘ TUYỆT ĐỐI THEO HỆ TOẠ ĐỘ VN 2000.
- CẤP CỦ DUYỆT 464 /QĐ-UBND NGÀY 03/03/2023 CỦA UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHI TIẾT(TỶ LỆ 1/2000) KHU TRUNG TÂM PHÍA NAM THÀNH PHỐ HUẾ ĐẾN NĂM 2030 (CỤC BỘ) CỦA KHU ĐẤT CHUNG CƯ ĐỒNG ĐA, KHU ĐẤT 50 TRẦN QUANG KHẢI, THÀNH PHỐ HUẾ;
- VĂN BẢN SỐ 4696/SXD-QHKT NGÀY 05/12/2022 CỦA SỞ XÂY DỰNG VỀ VIỆC ĐIỀU CHỈNH (CỤC BỘ) QUY HOẠCH CHI TIẾT (TỶ LỆ 1/2000) KHU TRUNG TÂM PHÍA NAM THÀNH PHỐ HUẾ ĐỐI VỚI KHU ĐẤT CHUNG CƯ ĐỒNG ĐA, THÀNH PHỐ HUẾ;
- CĂN CỨ BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG, TỈ LỆ 1/500 ĐO VIỄN QUY HOẠCH XÂY DỰNG THỦY THIÊN HUẾ - TRUNG TÂM THIẾT KẾ QUY HOẠCH 1 LÁP 2013
- QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG (QCVN 01:2021/BXD). TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ CHUYÊN NGÀNH; CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU CƠ LIÊN QUAN, ...
- CÁC QUY ĐỊNH VỀ CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CƠ LIÊN QUAN
- QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM, TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ HIỆN HÀNH
DỰ ÁN - PROJECT :
CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CÁC DÃY NHÀ A, B, C KHU CHUNG CƯ BỒNG ĐA PHƯỜNG PHÚ NHUẬN, TP.HUẾ
ĐỊA ĐIỂM
PHƯỜNG PHÚ NHUẬN, TP. HUẾ
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
CHỦ ĐẦU TƯ - CLIENT :
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ BỒNG ĐA
ĐỊA CHỈ
TẦNG 3 - LÔ I1 KHU NHÀ Ở ĐỒNG ĐỒNG ĐỒNG

HUE HERITAGE

MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ 2

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán 6

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán 6

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở 7

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán 7

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua 10

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan 12

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ 12

Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở 14

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ 16

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư 17

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng 18

Điều 13. Cam kết của Các Bên 21

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng 22

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng 23

Điều 16. Thông báo 24

Điều 17. Các thoả thuận khác 25

Điều 18. Giải quyết tranh chấp 25

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng 25

HUE HERITAGE

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: ……../HH/HĐMB

- *Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;*
- *Căn cứ Nghị định số 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;*
- *Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.*
- *Căn cứ các hồ sơ pháp lý của dự án:*
  - *Quyết định số 2088/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 08/09/2023 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;*
  - *Giấy phép xây dựng số 10/GPXD do Sở Xây dựng UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 20/12/2024;*
  - *Giấy chứng nhận số AA00337328, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT-67 do Sở Nông nghiệp và Môi trường TM. Uỷ ban nhân dân thành phố Huế cấp ngày 16/04/2025;*
  - *Văn bản đủ điều kiện được bán…*
  - *Thoả thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số ……. Ký ngày ……..*

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA

Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3301703097 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 07/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ … ngày …….

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Công Hoan** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- Địa chỉ: Tầng 2, 36/15 Tố Hữu, Phường Phú Hội, quận Thuận Hoá, Thành phố Huế, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 0839985656

- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:…… ……..

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

- Đại diện bởi Ông (Bà): …….....
- Sinh ngày:…….
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số …… cấp ngày …… tại ……
- Nơi đăng ký cư trú:……
- Địa chỉ liên hệ:…….
- Điện thoại: …….. Email ……
- Số tài khoản: …….. tại Ngân hàng: ……
- Mã số thuế:…… ……..

Và

- Chồng (vợ) là Ông (Bà):……..
- Sinh ngày:…….
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số …… cấp ngày …… tại ……
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: …….. Email …….
- Số tài khoản: …….. tại Ngân hàng: …….
- Mã số thuế:…… ……..

Hoặc

CÔNG TY …..

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số ……..do ……. cấp lần đầu ngày ……

- Địa chỉ trụ sở chính: …….
- Địa chỉ liên hệ: ……..
- Điện thoại di động: …… Số máy bàn: ……..
- Email:…….
- Số tài khoản: …….. tại Ngân hàng: ……
- Mã số thuế:…… ……..

Bên Bán và Bên Mua 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 này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. "**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 này, bao gồm: "Căn Hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Đống Đa đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và "Phần Diện Tích Khác" trong nhà chung cư (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 sẽ mua từ Bên Bán theo thoả thuận giữa Các bên tại Hợp Đồng này; "Phần Diện Tích Khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này;

1.2. "**Nhà Chung Cư**" là toà nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ Phần Phát Triển và Đầu Tư Đống Đa làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, căn hộ tái định cư, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại các dãy nhà A,B,C thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

1.3. "**Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư**" (Khu chức năng kinh doanh dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và các mục đích khác không phải để ở) là khu dùng để kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại có các hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, hệ thống thang máy, thang cuốn (nếu có), hệ thống phòng cháy, chữa cháy, xử lý rác thải được xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo pháp luật về xây dựng để phục vụ riêng cho khu chức năng kinh doanh văn phòng, dịch vụ, thương mại này

1.4. "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

1.5. "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công ty Cổ Phần Phát Triển Và Đầu Tư Đống Đa;

1.6. "**Dự Án**" là dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (Hue Heritage hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế do Công ty Cổ Phần Phát Triển và Đầu Tư Đống Đa làm Chủ Đầu Tư;

1.7. "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

1.8. "**Bảo Hành Nhà Ở**" là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thoả 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 thoả thuận trong Hợp Đồng này;

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

1.10. "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thuỷ của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: Kích thước thông thuỷ là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/ vách/ đố kính/ lan can sát mặt ngoài (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;

1.11. "**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 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, được quy định tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này;

1.12. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho Bên 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/ giá cho Bên mua Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà;

1.13. "**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**" bao gồm: (i) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; và (iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt được Các Bên thoả thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng này;

1.14. **"Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư"** là không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung từ tầng 1 (một) đến tầng 3 (ba) 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ được Các Bên thoả thuận cụ thể tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này.

1.15. "**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/ tiền Bên mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư;

1.16. "**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;

1.17. "**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 toà nhà;

1.18. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 03 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

1.19. "**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;

1.20. "**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;

1.21. "**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 này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Việc mua bán Căn Hộ được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.1. Giá Bán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 02 ("**Giá Bán Căn Hộ**").

3.2. Kinh Phí Bảo Trì được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

3.3. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu tại Phụ Lục 02.

3.4. Thời hạn thanh toán: Giá Bán Căn Hộ được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 02 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ được thoả thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1:…… …….

b) Giai đoạn 2:…… …….

c) Giai đoạn 3:…… …….

d) Giai đoạn :…… …….

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thoả thuận Bên Bán phải xây dựng).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả 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 này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán

Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản với Bên Mua;

f) Thực hiện quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

h) Được tự mình hoặc ủy quyền cho đơn vị quản lý thu các loại phí quản lý vận hành cơ bản và các phí dịch vụ gia tăng theo quy định để quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cung cấp các dịch vụ gia tăng theo yêu cầu (nếu có).

i) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

j) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan, tài liệu cần thiết, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này;

l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

d. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp….;

f. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

g. 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; Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí 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 bán cho Bên Mua;

h. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư ("**Ban Quản Trị**") nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

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;

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 theo Hợp Đồng này 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 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 nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thoả thuận tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

l. Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp bên Bán và Bên Mua thoả 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 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;

m. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

n. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm g Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

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 thoả thuận tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

g) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

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

i) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng quy định thoả thuận tại Khoản 3.2 Điều 3 Hợp Đồng này;

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

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thoả thuận tại Điều 3 và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận 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 Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;

e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

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 do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành được Chủ đầu tư lựa chọn trong quá trình bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền tương đương 5% Giá Bán với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một

ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành xong nghĩa vụ;

m) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;

n) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;

o) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

q) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

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

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

7.1. Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán 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.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.

7.3. 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

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện:

(i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn

hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và

(**ii**) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu của Bên Bán) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Khoản 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bản giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày …….. (sau đây gọi là "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**") tại chính căn hộ có địa điểm nêu tại Khoản 1 Điều 1 Phụ Lục 01 kèm theo Hợp Đồng này.

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại khoản này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu của Bên Bán ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").

8.3 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 thoả thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm e Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ 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 f Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là 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 này.

8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở

9.1 Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở đã bán theo quy định thoả 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

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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.

9.3 Nội dung bảo hành nhà ở 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, 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 việc 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 uỷ quyền thực hiện.

9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán 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 trong Hợp Đồng 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.

9.5 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 vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể, thời gian Bảo Hành Nhà Ở là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với phần kết cấu chính (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát). Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành thời hạn của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

9.6 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, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba 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 9.5 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 nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 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;

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 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 Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dung, quy định pháp luật.

10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua, tuy nhiên, Bên Mua sẽ phải tự chịu các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh theo quy định của Nhà nước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng này.

10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản 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 tổ chức tín dụng 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 tại Điều 3 của Hợp Đồng;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam 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 tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

10.5 Trường hợp Bên Bán chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua thì Bên Mua đồng ý phối hợp thực hiện theo các quy định của Pháp luật.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

11.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 11.3 và Khoản 11.4 Điều này.

11.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng này. Các phần diện tích và thiết bị riêng của Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư tự quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh. Đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điểm k Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này.

11.3 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng. Các Chủ Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Dự án trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích được sử dụng chung này và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó có chi phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

11.4 **Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư** được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng. Các Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích Khác thuộc Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư này có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư, đơn vị quản lý vận hành Dự án trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng,

bảo trì các công trình, tiện ích được sử dụng chung này và thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh; trong đó có chi phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Nhà Chung Cư.

11.5 Hai Bên nhất trí thoả thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị Quản lý vận hành, thì Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư là:……. đồng/ m^2/ tháng. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 06 (sáu) tháng đầu sau khi nhận bàn giao Căn Hộ. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác,…

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

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

11.6 Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua được quy định trong Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng.

11.7 Nếu theo quy định của pháp luật, một hoặc một số phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu/sử dụng chung nêu trên được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng như sau:

a) Nếu quá 05 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng (nếu thời hạn thanh toán đã được xác định trong Hợp Đồng) hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán của Bên Bán thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán 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 thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá ….. (…….) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 30 (ba mươi) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 30 (ba mươi) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tuỳ thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**")

   Trong trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ với người mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với người mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

   i. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này;
   ii. Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều này;
   iii. Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
   iv. Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải ghánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

   Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm i., ii., iii., iv. 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.

c) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại các Điểm a, Điểm b Khoản 12.1

Điều 12 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao / tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn ….. (…..) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại 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 vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ … (……) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thoả thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá …. (…..) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

i. Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);

ii. Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này; và

iii. Khoản tiền lãi bằng lãi suất quá hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điểm b Khoản 12.2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. 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 như nêu tại Điểm b Khoản 12.2 Điều này 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 được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. 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).

12.3 Trường hợp trong vòng 05 (năm) 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 hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc áp dụng các quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 và các quy định tại Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng để giải quyết.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

13.1 Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Bất kể Hợp Đồng có quy định khác, 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 đến 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 pháp luật hiện hành.

13.2 Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;

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 thỏa thuận trong 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 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.

13.3 Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4 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 hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1 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 có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, 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 thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc

d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.

14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng. Đối với các Sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng đến việc xây dựng Nhà Chung Cư, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được kéo dài thêm một thời hạn tương đương với thời gian xảy Sự kiện bất khả kháng và thời gian cần để khắc phục hậu quả của Sự kiện bất khả kháng đó.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

15.1 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 Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 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 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b và Điểm c Khoản 15.1 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 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này trên nguyên tắc mỗi Bên tự chịu các thiệt hại về phần mình do Sự kiện bất khả kháng gây ra.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: ……

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: ……

16.2 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.

16.3 Bên nhận thông báo là: Các Bên thống nhất người đại diện nhận thông báo của Bên Mua là:

Ông/Bà:……

Địa chỉ:……..

Số điện thoại:…….. Email:……..

16.4 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 16.1, Khoản 16. 2 và Khoản 16.3 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 (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

c) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v… đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

d) 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 v.v… nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc 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 thoả thuận khác

17.1 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.

17.2 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng được coi là hết hiệu lực khi Các Bên hoàn thành ký và thực hiện nghĩa vụ của Các Bên tại Biên bản thanh lý Căn Hộ hoặc trường hợp buộc phải chấm dứt theo Điều 15 Hợp đồng này mà không phụ thuộc vào việc ký/không ký biên bản thanh lý Căn Hộ.

19.2 Hợp Đồng có 19 (mười chín) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

19.3 Kèm theo Hợp Đồng là các Phụ lục, bao gồm 01 phụ lục quy định đặc điểm chi tiết của Căn Hộ mua bán, đính kèm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có Căn Hộ mua bán

nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt và 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ; 01 phụ lục quy định Giá Bán Căn Hộ và thanh toán Giá Bán Căn Hộ, 01 (một) Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, phần sở hữu riêng của Bên Bán và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu, và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

Các phụ lục đính kèm 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.

19.4 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**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký, đóng dấu và ghi rõ chức vụ người ký)*

HUE HERITAGE

PHỤ LỤC 01
CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ MUA BÁN
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: ……)

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số:….. tại tầng (tầng có Căn Hộ): ……., tòa ……, thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A, B, C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (Hue Heritage hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ……..m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại Khoản 1.10 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. 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 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích thông thuỷ thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích 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 thực tế thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Diện tích sử dụng thực tế vi phạm quy định tại Điểm f Khoản 6.1 Điều 6, Các Bên cùng thương thảo và thống nhất phương án xử lý phù hợp với các quy định tại Hợp Đồng và các quy định của Pháp Luật hiện hành.

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ….. m^2 được tính theo quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;

e) Năm hoàn thành việc xây dựng:.....

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 1 Phụ Lục này

a) Thửa đất số: 24

b) Tờ bản đồ số: 09 do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 16/04/2025;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 8.664,0 m^2 (*bằng chữ: Tám nghìn sáu trăm sáu mươi bốn mét vuông)*

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ:

Bên Bán cung cấp cho Bên Mua thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- **Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:……..;**
- **Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:…….**
- **Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:…..**
- **Thoả thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số ……. Ký ngày ……**
- **Văn bản thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của ……. ngày ……**

Ngoài ra, Bên Bán cung cấp cho Bên Mua và Bên Mua xác nhận đã nhận từ Bên Bán 01 bản sao có chứng thực thoả thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số….. ký ngày…….[1] kể từ ngày ký Phụ lục này.

4. Sơ đồ vị trí

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn Hộ đính kèm.

5. Vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng dự kiến của căn hộ

Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:

(Theo Bảng đính kèm)

BÊN MUA	**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

[1] T/H bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu tư đối với mình thì xoá bỏ nội dung này

HUE HERITAGE

BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, MẶT BẰNG TẦNG VÀ MẶT BẰNG TOÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

(Kèm theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số ……)

- Trong mọi trường hợp, bản vẽ này là cơ sở chính thức được áp dụng.

- Mặt bằng trong tài liệu chỉ thể hiện cơ cấu các không gian trong nhà/ công trình căn hộ chung cư. Tiêu chuẩn bàn giao chi tiết của nhà/công trình được thể hiện tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ đính kèm.

HUE HERITAGE

BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ
ÁP DỤNG CHO…..

(Kèm theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số ……)

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ TIÊU CHUẨN BÀN GIAO
	…….	
	…….	
	……	

- *Chủ Đầu Tư có thể thay đổi/ điều chỉnh trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ với chất lượng tương đương.*
- *Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ này với các tài liệu bán hàng hoặc/ và nhà mẫu (nếu có) của Dự Án thì Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng đối với Các Bên.*

HUE HERITAGE

PHỤ LỤC 02
GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ,
PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: …./HH/HĐMB)

1. Giá Bán Căn Hộ:

1.1. Giá Bán Căn Hộ:

Đơn giá bán trước thuế GTGT	**…**	VNĐ/ 01 m^2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ
Tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán	**…**	m^2
Giá Bán trước thuế GTGT	…	VNĐ
Thuế GTGT	…	VNĐ
Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	…	VNĐ
Giá Bán Căn Hộ	…	VNĐ
Bằng chữ: …		

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất;
- Thuế giá trị gia tăng ("**GTGT**"). Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng; và
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có giá trị bằng 2% Gía Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế)

1.2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thoả thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thoả thuận tại Hợp Đồng này;

- Phí phát hành Thư bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua yêu cầu phát hành thư bảo lãnh nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.

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

2. Phương thức thanh toán:

2.1. Phương thức thanh toán Giá Bán Căn Hộ nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư): thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA**
Số tài khoản : …….
Ngân hàng : …….

2.2. Phương thức thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ ĐẦU TƯ ĐỐNG ĐA**
Số tài khoản : …….
Ngân hàng : …….

2.3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

3.1. Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung) nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 Phụ lục này:

Đợt thanh toán	**Tỷ lệ thanh toán**	**Thời điểm thanh toán**
Thanh toán lần 1	*……% Giá Bán Căn Hộ và thuế GTGT*	Khi ký Hợp đồng mua bán
Thanh toán lần …	*……% Giá Bán Căn Hộ và thuế GTGT*	…
Thanh toán lần …	*25% Giá Bán Căn Hộ và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán*	*….. hoặc theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán*

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Thời điểm thanh toán
Thanh toán lần …	*5% Giá Bán Căn Hộ*	*Theo thông báo của Bên Bán khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng*

3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:
Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% nêu tại Điểm 1.1 Điều 1 Phụ lục này cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản được nêu tại Điểm 2.2 Điều 2 Phụ lục này.
Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3.3. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):
Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± 01 % (cộng/trừ một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại điểm 1.1 Mục 1 Phụ lục này nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này "**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**".

- Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

BÊN MUA **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

HUE HERITAGE

PHỤ LỤC 03

(Đính kèm Hợp đồng mua bán số:……)

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

CHƯƠNG I- CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

1.1. Định nghĩa

Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa trong Nội có nghĩa như sau:

a) "**Toà Nhà**" là một khối nhà (block) độc lập hoặc nhiều khối nhà có chung kết cấu xây dựng hoặc chung hệ thống kỹ thuật công trình được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại các dãy nhà A,B,C khu chung cư Đống Đa, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

b) **"Chủ Sở Hữu"** là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải Căn Hộ trong Nhà Chung Cư;

c) "**Người Sử Dụng**" là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

d) "**Đại Diện Chủ Sở Hữu Căn Hộ**" là Đại diện chủ sở hữu Căn Hộ hoặc diện tích khác không phải Căn Hộ trong Nhà Chung Cư là người đại diện cho chủ sở hữu của mỗi Căn Hộ, mỗi phần diện tích khác không phải là Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng hợp pháp nếu chủ sở hữu không sử dụng và có văn bản ủy quyền có chữ ký xác nhận của chủ sở hữu Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

e) **"Ban Quản Lý"** là đơn vị do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thành lập để hỗ trợ công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư và các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Ban Quản Lý sẽ thực hiện các công việc/dịch vụ theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;

f) "**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành và được tính trên mỗi m^2 diện tích sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà Chung cư nhân (x) với diện tích sử dụng của Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư đó, là khoản phí mà Chủ

Sở Hữu theo Hợp Đồng Mua Bán hoặc bên thuê dài hạn ký theo Hợp đồng thuê Căn Hộ dài hạn phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

1.2. Diễn giải

a) Trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ "khác", "bao gồm/kể cả" và "cụ thể/đặc biệt" không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và

b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, mục, phụ lục và dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

2.1. Mục đích của việc áp dụng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này bao gồm:

a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Người Sử Dụng;

b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Người Sử Dụng;

c) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Nhà Chung Cư;

d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Nhà Chung Cư; và

e) Quản lý và xây dựng, phát triển Nhà Chung Cư phồn thịnh, văn minh.

2.2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, khách và nhà thầu của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Nhà Chung Cư.

CHƯƠNG II – CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 3. Hình thức quản lý

3.1. Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đảm bảo Nhà Chung Cư được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Nhà Chung Cư đồng bộ, hiện đại và cao cấp.

3.2. Trường hợp thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 4. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

4.1. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các công việc sau:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa

cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

c) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng… tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Nhà Chung Cư;

d) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

e) Kiểm tra, đôn đốc Người Sử Dụng sinh sống trong Nhà Chung Cư tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và

f) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho là hợp lý vì lợi ích của Nhà Chung Cư;

4.2. Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có thể điều chỉnh Dịch Vụ Quản Lý cùng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một cách hợp lý bằng văn bản thông báo gửi Người Sử Dụng trước 30 (ba mươi) ngày.

Điều 5. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

5.1. Mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho năm đầu tiên được quy định tại Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Từ năm thứ hai trở đi, mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và mặt bằng giá cả thị trường được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo tới Người Sử Dụng.

5.2. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu thanh toán theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cáp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác,…

5.3. Cho mục đích đảm bảo Nhà Chung Cư được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Nhà Chung Cư văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền được áp dụng mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

5.4. Đối với các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/ tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("Bên Nhận Bàn Giao") quản lý, vận hành thì Người Sử Dụng vẫn có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Người Sử Dụng và/hoặc Dự Án thì Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Nhà Chung Cư/Dự Án.

5.5. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm trên tổng tiền Chủ Sở Hữu chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

Điều 6. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư

6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản này.

6.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung sẽ được sử dụng để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

6.3. Trong năm đầu tiên, việc đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) phê duyệt. Thời hạn cụ thể sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Để làm rõ, trừ khi có thoả thuận khác, vào tháng 10 (mười) hàng năm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm lập và gửi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) kế hoạch bảo trì của năm tiếp theo để xem xét phê duyệt. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) có trách nhiệm phê duyệt trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư báo cáo Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) khi phát sinh để xem xét phê duyệt.

6.4. Vào cuối mỗi năm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập).

6.5. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Nhà Chung Cư và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Nhà Chung Cư theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) phê duyệt.

6.6. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) sẽ trích tạm ứng theo dự toán ngân sách/ các khoản chi phí phát sinh để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư chỉ định chủ động thanh toán tiền bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo kế hoạch, dự toán được duyệt.

6.7. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng …….. công bố tại thời điểm thanh toán cho thời gian chậm thanh toán.

CHƯƠNG III- CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

7.1. Quyền của Người Sử Dụng

a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;

b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Uỷ ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;

c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Người Sử Dụng không phải Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có quyền thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự; trường hợp một Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì uỷ quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư;

e) Được sử dụng Nhà Chung Cư vào mục đích để ở phù hợp với quy định của Pháp luật Việt Nam, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; và

f) Các quyền khác quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các thoả thuận khác với Chủ Đầu Tư.

7.2. Trách nhiệm của Người Sử Dụng

a) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của Pháp luật hoặc theo thoả thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định thì giải quyết theo các quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Hợp Đồng Nhà Chung Cư; trường hợp chưa ký hợp đồng dịch vụ quản lý bận hành Nhà Chung Cư thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

b) Có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định của Pháp luật về nhà ở và Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Khác;

c) Tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và Nội Quy này;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý củ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư tại bản Nội Quy này; phát hiện và thông báo kịp thời cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

f) Sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định;

g) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

h) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung

Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

i) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy ("PCCC") theo quy định của pháp luật và của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;

j) Đăng ký hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng và các thủ tục khác có liên quan với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

k) Không thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;

l) Không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Nhà Chung Cư tại mọi thời điểm; không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khoẻ và an toàn của những Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư;

m) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ,… tại Dự Án. Người Sử Dụng đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Người Sử Dụng hoặc khách, nhà thầy của Người Sử Dụng vi phạm quy định này;

n) Không phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư và/hoặc Dự Án;

o) Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;

p) Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

q) Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển,… gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, phiền hà cho Người Sử Dụng khác tại bất kỳ khu vực nào trong Nhà Chung Cư, và/hoặc Dự Án;

r) Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Nhà Chung Cư và sinh hoạt của các Người Sử Dụng khác;

s) Không để giày, dép, đồ đạc hoặc các vật dụng khác bên ngoài Căn Hộ hoặc tại khu vực hành lang chung của khu Căn Hộ;

t) Không cản trở lối ra vào các Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm nhưng không giới hạn: đỗ xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông;

u) Không chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong Nhà Chung Cư làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các Chủ Sở Hữu khác và khu công cộng;

v) Không gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Căn Hộ mà có thể thấy được từ bên ngoài Căn Hộ;

w) Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Căn Hộ bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hoả hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;

x) Các phương tiện giao thông của Người Sử Dụng chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;

y) Chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường,… tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Căn Hộ.
Để tránh nhầm lẫn, Người Sử Dụng không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Căn hộ hay tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

z) Không được đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Dự Án;

aa) Chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Căn Hộ;

bb) Chỉ được xả rác thải, nước thải, chất thải nguy hại,… tại Dự Án theo đúng quy định và/hoặc thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm. Trường hợp vi phạm, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, không phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh và thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường theo xác định và thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

cc) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc trong Căn Hộ phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Nhà Chung Cư. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Người Sử Dụng chi trả;

dd) Đăng ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường

xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để cập nhật;

ee) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Lý, Ban Quản Trị (nếu đã được thành lập) tại từng thời điểm.

Điều 8. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Căn Hộ

8.1. Người Sử Dụng không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Căn Hộ khác với tình trạng ban đầu của Căn Hộ.

8.2. Người Sử Dụng không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

8.3. Người Sử Dụng thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường theo quy định.

8.4. Người Sử Dụng phải thông báo trước cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Căn Hộ, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Căn Hộ. Trong trường hợp Người Sử Dụng thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ.

8.5. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Căn Hộ để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Người Sử Dụng khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển,… Người Sử Dụng và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Nhà Chung Cư.

8.6. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Căn Hộ, Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một khoản ký quỹ nêu tại Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Người Sử Dụng trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc của một bên thứ ba (“Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ”). Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thương cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ cho Người Sử Dụng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ

ngày: (i) Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Người Sử Dụng; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Căn Hộ (nếu có) đã được khắc phục xong.

8.7. Người Sử Dụng sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 9. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

9.1 Sửa chữa hư hỏng

Trong trường hợp Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua có hư hỏng thì:

a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;

b) Đối với hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nằm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà không gây ra do lỗi của Người Sử Dụng hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê được vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

c) Đối với mọi hư hỏng khác của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà do lỗi của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng gây ra, thì Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó.

i. Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, việc sửa chữa hư hỏng của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong mọi trường hợp phải do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc các công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê, nếu được Chủ Đầu Tư chấp thuận, thực hiện. Khi đó, Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê (tùy từng trường hợp) được vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và những công ty chuyên nghiệp do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

ii. Đối với các hư hỏng không liên quan tới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

- Để duy trì chất lượng cho toàn bộ Nhà Chung Cư, tất cả các công việc sửa chữa do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua phải được gửi cho Chủ Đầu Tư. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của Nhà Chung Cư của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng hoặc đơn vị thi công, … phải được cung cấp cho Chủ Đầu Tư xem xét và chấp thuận trước (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình). Chủ Đầu Tư sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng.
- Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua thì Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền

vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển).

- Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến hoạt động bình thường của Người Sử Dụng các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua này hay Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác. Trường hợp gây thiệt hại, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, sơn phun, đánh véc-ni gây bất tiện cho Người Sử Dụng lân cận…, sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ và ngoài khoảng thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

9.2 Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

a) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

i. Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v… đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hay Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

ii. Tiến hành bất cứ hay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư;

iii. Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư …; và

iv. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, cơi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

Điều 10. Quy định về ra, vào Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

10.1 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

10.2 Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ tuân thủ các thủ tục hướng dẫn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành về việc đăng ký tạm trú (nếu có).

10.3 Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Người Sử Dụng cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua. Chủ Sở Hữu sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ra vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua để:

a) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án và kể cả Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua (nếu thấy cần thiết).

b) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc, hư hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị mà không có sự phê duyệt của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Chủ Sở

Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải sửa chữa khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không đáp ứng yêu cầu của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 03 (ba) ngày, kể từ ngày có thông báo thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng chi trả.

c) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.

d) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Nhà Chung Cư.

e) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Nhà Chung Cư.

f) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Nhà Chung Cư hay diện tích khác liền kề hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư hoặc Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

g) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng.

10.4 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi ra vào Căn Hộ với mục đích, quyền hạn nêu trên sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nhưng với điều kiện là họ thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng).

Điều 11. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

Mọi Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, khách ra vào đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Nhà Chung Cư và Dự Án đúng với chức năng và quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

11.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) 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.

11.2 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

11.3 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư;

11.4 Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và sử dụng quá mức Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Sở Hữu Riêng và/hoặc Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng khác;

11.5 Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Chủ Đầu Tư cho Dự Án;

11.6 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;

11.7 Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà Chung Cư cung cấp lắp đặt.

11.8 Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Hợp Đồng Mua Bán phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

11.9 Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp cụ thể);

11.10 Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm;

11.11 Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;

11.12 Can thiệp vào các thiết bị điều hòa không khí và bộ phận kèm theo tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu và/hoặc Người Sử Dụng thuê (các) nhà thầu có chuyên môn và năng lực phù hợp để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;

11.13 Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

11.14 Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

11.15 Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

11.16 Hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.

11.17 Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đều được tính phí độc lập và không tính vào Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quản lý vận hành.

Điều 12. Đỗ xe, lưu thông trong Nhà Chung Cư

12.1 Tuỳ theo quy hoạch chung của Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Người Sử Dụng tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm;

12.2 Người Sử Dụng không được cản trở lối ra vào các Căn Hộ khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng như: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông.

Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Người Sử Dụng không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà.

Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu

13.1 Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định dưới đây:

a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định tuỳ từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản đối với Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng và các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là "**Bên Thứ Ba**") và (ii) Bảo hiểm cháy, nổ đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.

c) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá bốn mươi lăm (45) ngày sau ngày bàn giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Nếu Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng vẫn không mua bảo hiểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác.

d) Bất cứ khi nào có yêu cầu của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

13.2 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên Thứ Ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên Thứ Ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên Thứ Ba khoản thiếu hụt đó.

Điều 14. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

14.1 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

14.2 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng thì Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.

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

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

15.1 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

CHƯƠNG IV- GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

16.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ sẽ do toà án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

16.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Người Sử Dụng tự hoà giải hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 17. Xử lý vi phạm

Nếu Người Sử Dụng vi phạm một trong các quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này thì Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, sau khi đã có yêu cầu Người Sử Dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

17.1 Tạm ngừng/ngừng cung cấp các tiện ích/dịch vụ đối với Người Sử Dụng đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;

17.2 Yêu cầu Người Sử Dụng khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Người Sử Dụng vi phạm chi trả theo thông báo và xác định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;

17.3 Yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại,.. ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;

17.4 Phạt vi phạm Người Sử Dụng đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định vào từng thời điểm và/hoặc yêu cầu Người Sử Dụng bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định, và được trích từ tiền ký quỹ của Người Sử Dụng đó theo quy định tại Điều 2, Phụ lục 01 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;

17.5 Báo cáo vi phạm đó đến có quan có thẩm quyền để giải quyết; và

17.6 Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG V- ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Điều khoản thi hành

18.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

18.2 Các Người Sử Dụng đồng ý chỉ định không huỷ ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư cho phù hợp với tình hình thực tế của Nhà Chung Cư trong trường hợp chưa thành lập được Ban Quản Trị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ đương nhiên có gía trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

HUE HERITAGE

PHỤ LỤC 1 - BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

(Đính kèm Nội Quy Căn Hộ)

1. Phí dịch vụ hàng tháng:

Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên là .....VNĐ/tháng/m^2 Diện Tích Sử Dụng của Căn Hộ (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Căn Hộ và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản lý thông báo tới Cư dân.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong khu chung cư (tại Căn Hộ) là **50.000.000 VNĐ** *(Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).*

HUE HERITAGE

PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng mua bán số: .....)

DANH MỤC

PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CHỨC NĂNG KINH DOANH DỊCH VỤ TRONG NHÀ CHUNG CƯ; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA KHÁC TẠI DỰ ÁN

Nguyên tắc phân chia:

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của Nhà Chung Cư (hoặc của cả Dự Án) và theo nguyên tắc sau:

(i) Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị dành riêng cho Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư;

(ii) Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư là không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung từ tầng 1 (một) đến tầng 3 (ba) 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ.

1. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung:

STT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư
…	….	….	…

Chi tiết các phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung, sở hữu riêng sẽ được thống nhất tại Sổ Tay Cư Dân và/hoặc các thỏa thuận khác giữa Các Bên từng thời điểm.

Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu đóng góp tương ứng với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua của từng Chủ Sở Hữu vào từng thời điểm.

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

Chủ Sở Hữu Căn Hộ được quyền sở hữu riêng phần Diện tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.

3. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và nằm ngoài các diện tích, hạng mục sau:

- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc sở Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác;
- Các diện tích, hạng mục, công trình và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư như mô tả tại Phụ lục này.

Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bảo trì các Phần Diện Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và tham gia đóng góp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác theo nguyên tắc nêu tại Khoản 4.2 Mục 4 Phụ lục này.

4. Thỏa thuận khác

Các Bên thống nhất:

4.1. Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình thuộc sở hữu quy định tại Mục 1 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước

thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4.2. Trách nhiệm đóng góp chi phí để vận hành, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì đối với các diện tích và công trình được xác định như sau:

a) *Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư:* sẽ do các Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích Khác thuộc Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư đóng góp, ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư mà Bên Mua được hưởng theo thỏa thuận bằng văn bản với Chủ Đầu Tư, tương ứng với phần này có Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư, được Bên Bán quản lý, sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: sẽ do tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung đóng góp, tương ứng với phần này, chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư và các Chủ Sở Hữu theo tỷ lệ giữa Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Khu Chức Năng Kinh Doanh Dịch Vụ Trong Nhà Chung Cư và tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Nhà Chung Cư và được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì.

4.3. Riêng các diện tích và công trình phải chuyển giao cho Nhà nước, các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư và Các Chủ Sở Hữu Khác có trách nhiệm đóng góp chi phí để duy trì, bảo dưỡng, bảo trì các hạng mục này cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý.

4.4. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Khác (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu và Chủ Sở Hữu Khác) các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung tương ứng.

4.5. Các Chủ Sở Hữu đồng ý rằng: Các công trình, diện tích, và trang thiết bị khác (nằm ngoài mục 1 có thể được Chủ Đầu Tư xếp vào Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Nhà Chung Cư căn cứ vào bản giải trình hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và thực tế vận hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đưa ra tùy từng thời điểm.

4.6 Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm và theo quy định sau:

(a) Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật;

(b) Đối với phần sở hữu chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau:

(i) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung Của Căn Hộ: tất cả các Chủ Sở Hữu cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu tại điều này;

(ii) Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: tất cả các chủ thể cùng sở hữu chung các công trình này có trách nhiệm đóng góp. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng thanh toán nêu tại điều này.

4.7 Chi phí thuê địa điểm bên ngoài Nhà Chung Cư (nếu phát sinh) để lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu sẽ do các Chủ Sở Hữu thanh toán. Chi phí thuê địa điểm lắp đặt các hệ thống, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu và các CSH khác (nếu có) sẽ do các Chủ Sở Hữu và các Chủ Sở Hữu Khác cùng chịu trách nhiệm thanh toán. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc từ Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để tạm ứng thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu đóng

góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm. Theo đó, khoản chi phí do các Chủ Sở Hữu đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung vào Quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để bù đắp khoản tiền đã tạm ứng thanh toán nêu tại Điều này.