

Công ty TNHH TM – XD **LÊ THÀNH**  
113/89 An Dương Vương – An Lạc – Bình Tân

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số : **SỐ HĐ THUÊ-CHIA HAI-2015/LT/HĐTHUE-TTC**

## **HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở**

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc Hội về hoạt động kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Hợp đồng thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) này được lập vào ngày **01** tháng **06** năm **2015** tại Công ty TNHH TM – XD **LÊ THÀNH**, bởi các bên sau đây:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở** (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Đơn vị : **Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH**
- Địa chỉ : 113/89 An Dương Vương, khu phố 3, P.An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM
- Mã số thuế : 0302384923
- Điện thoại : (84-08)-38 822 746 – 39 803 129 Fax: (84 – 08) – 54322380
- Đại diện bởi : **LÊ HỮU NGHĨA** Chức vụ : **Giám đốc**

**BÊN THUÊ NHÀ Ở** (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông / Bà : **HỌ VÀ TÊN** Ngày Sinh: **Ngày Sinh**
- CMND số : **SỐ CMND** Cấp ngày : **CẤP NGÀY** Cấp tại: **CẤP TẠI**
- Địa chỉ hộ khẩu : **ĐỊA CHỈ HỘ KHẨU**
- Địa chỉ liên lạc: **ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC**
- Điện thoại : **ĐIỆN THOẠI**
- Email : **MAIL**

Hai bên chúng tôi thống nhất rằng toàn bộ nội dung được ký kết sau đây là thỏa thuận riêng của Hai Bên (đối với những nội dung trong hợp đồng mà luật không quy định hoặc cho phép thoả thuận thì đó là nội dung thoả thuận riêng của 2 bên):

**Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê:**

1. Loại nhà ở : căn hộ chung cư

2. Một phần Căn hộ số : **LÀU.SỐ NHÀ (BLOCK-LÀU-STT CĂN HỘ)**

- Ký hiệu : **KÝ HIỆU CĂN HỘ**

- Block : **BLOCK**

- Lầu : **LÀU**

- Số thứ tự : **MỘT PHẦN CĂN HỘ**

- Mẫu thiết kế : **MẪU NHÀ**

- Diện tích :

+ Diện tích phủ bì (được đo từ tim tường chung đến mép ngoài của tường riêng): **DT PBM<sup>2</sup>**

(Bảng chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

+ Diện tích tim tường ( được đo từ tim tường chung đến tim tường riêng). **DT TIMm<sup>2</sup>**

(Bảng chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

+ Diện tích lọt lòng (được đo từ mép tường trong của căn hộ). **DT LLM<sup>2</sup>**

(Bảng chữ : **BẢNG CHỮ(M2)**)

3. Trang thiết bị hoàn thiện gắn liền với nhà ở: xem Phụ lục **05**

## **Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, lịch thanh toán và các chi phí khác**

1. Giá cho thuê nhà ở:

+ Giá thuê chưa có thuế GTGT là : **TỔNG GIÁ TRỊ THUÊ 49 NĂM**  
vnd/49 năm

+ Thuế giá trị gia tăng là : **VAT 10%** vnd

+ Giá thuê nhà ở đã bao gồm thuế GTGT: **TỔNG GT THUÊ CÓ VAT**vnd/49 năm

(Bảng chữ: **BẢNG CHỮ(VND)**)

Giá cho thuê này chưa bao gồm các loại thuế, phí như: thuế đất phi nông nghiệp, thuế nhà đất hàng năm, phí công chứng...

2. Lịch thanh toán: là thỏa thuận riêng của hai bên và được quy định chi tiết tại Phụ lục **1**

3. Các chi phí khác: xem Phụ lục **2**

4. Mục đích sử dụng: **để ở**

## **Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở :**

1. Thời điểm bàn giao nhà ở : vào ngày **01/06/2015** việc bàn giao căn hộ được thực hiện theo Phụ lục **03**

2. Thời hạn cho thuê nhà ở là **49** năm (Bốn mươi chín năm) được tính từ ngày **01/06/2015** đến ngày **01/06/2064** là kết thúc thời hạn thuê.

## **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

1. Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo quy định hợp đồng;

2. Yêu cầu Bên B sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra (nếu có);
3. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại điểm (iii) và (iv) khoản 3 Phụ lục 04 trong trường hợp Bên B vi phạm pháp luật hình sự hoặc các tệ nạn xã hội làm ảnh hưởng đến môi trường sống trong khu vực Dự án (nơi tọa lạc nhà ở cho thuê) mà trước đó Bên A đã có văn bản nhắc nhở hoặc chính quyền địa phương lập biên bản xử lý vi phạm nhưng Bên B vẫn không chấm dứt, hoặc Bên B vi phạm các nghĩa vụ, trách nhiệm, điều kiện được quy định tại Hợp đồng;
4. Khi kết thúc thời hạn thuê và/hoặc chấm dứt Hợp đồng, được quyền thu hồi lại căn hộ cùng với đầy đủ các trang thiết bị được nêu tại Phụ Lục 05;
5. Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở cho Bên B đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 03 của hợp đồng này;
6. Bảo đảm cho Bên B sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê nhà;
7. Quản lý nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
8. Hướng dẫn, đề nghị Bên B thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;
9. Trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu thì chủ sở hữu mới vẫn phải thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này với Bên B.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

1. Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
2. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên A trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu nhà ở trong thời hạn thuê;
3. Tự bảo quản và bảo trì nhà ở;
4. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá cho thuê nhà ở, và các chi phí khác theo quy định tại điều 2 của Hợp đồng này;
5. Đóng các loại thuế, phí được nêu tại khoản 1 điều 2 của Hợp đồng này cho các cơ quan tổ chức có liên quan hoặc đóng thông qua Bên A khi đến hạn;
6. Sử dụng nhà ở đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra và/hoặc hao mòn bình thường tự nhiên;
7. Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở; nội quy, nội qui quản lý sử dụng nhà chung cư;
8. Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
9. Khi kết thúc thời hạn thuê và/hoặc chấm dứt Hợp đồng, phải giao trả lại căn hộ vô điều kiện cho Bên A cùng với đầy đủ các trang thiết bị được nêu tại Phụ lục 5;
10. Được quyền cho Bên thứ ba thuê lại và bên thứ ba phải thực hiện đầy đủ tất cả các điều khoản được quy định trong hợp đồng này; Trong trường hợp này số người ở tối đa của bên thuê lại không được quá 04 người;
11. Cho phép Bên A và các Cơ Quan chức năng ra vào căn hộ để kiểm tra và giám sát việc thay đổi, sửa chữa hoặc nâng cấp căn hộ bởi Bên B hoặc nhân

đanh Bên B, hoặc để kiểm tra và chỉnh sửa các tình trạng trong Căn hộ mà có ảnh hưởng bất lợi cho tài sản, sức khỏe, hoặc sự an toàn của Bên A hoặc bên thứ ba khác. Trong trường hợp khẩn cấp, yêu cầu về thông báo trước sẽ được miễn, với điều kiện Bên A phải tường trình lại sự việc cho Bên B trong thời gian sớm nhất.

#### **Điều 6. Các Biện Pháp Xử Lý Vi Phạm**

1. Trong trường hợp Bên B có bất kỳ vi phạm nào đối với hợp đồng này, Bên A có quyền áp dụng các biện pháp khắc phục hợp pháp, kể cả đồng thời các biện pháp sau đây:
  - (a) Đình chỉ thực hiện nghĩa vụ của Bên A theo hợp đồng bao gồm không giới hạn ngưng cung cấp các dịch vụ;
  - (b) Buộc Bên B bồi thường thiệt hại về các tổn hại hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm của Bên B;
  - (c) Buộc Bên B phải trả khoản tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng tương đương 10% giá trị hợp đồng;
  - (d) Tiến hành các biện pháp qui định trong Phụ lục **04** trong trường hợp Bên B vi phạm các nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng này;
  - (e) Được toàn quyền ra vào căn hộ và tùy ý xử lý các tài sản có bên trong căn hộ khi tiến hành việc cưỡng chế để thu hồi căn hộ trong trường hợp Bên B không giao trả lại căn hộ cho Bên A.
2. Trong trường hợp Bên A có vi phạm hợp đồng này, Bên B sẽ gửi thông báo có thời hạn ba mươi (30) ngày cho Bên A. Nếu Bên A không khắc phục vi phạm này sau thời hạn thông báo đã nói, Bên B có quyền:
  - (a) Buộc Bên A phải trả khoản phạt vi phạm tương đương 10% giá trị (các) phần nghĩa vụ bị vi phạm.
  - (b) Yêu cầu Bên A bồi thường cho tổn hại hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm của Bên A nhưng không quá **10%** giá trị hợp đồng.

#### **Điều 7 : Cam kết của Chủ Đầu Tư**

Để đảm bảo quyền sử dụng căn hộ trong thời hạn **49** năm cho Bên B, Bên A cam kết rằng khi căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu:

- a. Bên A sẽ phong tỏa Giấy chứng nhận quyền sở hữu bằng cách lưu giữ vào két an toàn đặt tại tòa nhà, có ký phong tỏa giữa các bên, kiểm tra định kỳ 06 tháng một lần.
- b. Bên A sẽ thực hiện việc ủy quyền quyền sử dụng căn hộ thông qua phòng công chứng khi Bên B có yêu cầu.

#### **Điều 8 : Chuyển đổi sang Hợp đồng mua bán căn hộ**

Trong trường hợp pháp luật thay đổi về tiêu chuẩn căn hộ dưới **45m<sup>2</sup>** được giao dịch mua bán và căn hộ nêu tại điều 1 trên đây được điều chỉnh hồ sơ pháp lý phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm hiện hành, thì Bên B được quyền chuyển đổi Hợp đồng này sang

Hợp đồng mua bán căn hộ khi thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán phát sinh thêm do việc chuyển đổi như sau:

- 8.1 Bên B phải thanh toán cho Bên A một khoản tiền để chuyển đổi từ giá trị căn hộ cho thuê sang giá trị căn hộ mua bán (sau đây gọi tắt là “**giá trị căn hộ bổ sung**”) như sau:
  - 8.1.1 Trong 02 (hai) năm đầu (tính từ khi thời hạn cho thuê bắt đầu), giá trị căn hộ bổ sung bằng **20%** giá cho thuê nhà ở được nêu tại khoản 1 điều 2 của Hợp đồng này;
  - 8.1.2 Sau 02 (hai) năm đầu, giá trị căn hộ bổ sung tại 8.1.1 mỗi năm tăng thêm **10%** so với năm liền kề trước đó.
- 8.2 Bên B phải thanh toán cho Bên A tiền thuế GTGT đối với giá trị căn hộ mua bán (bao gồm tiền thuế tính trên giá cho thuê nhà ở và giá trị căn hộ bổ sung).

### **Điều 9 : Trường hợp bất khả kháng**

Bên A hoặc Bên B không bị coi là vi phạm hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật hoặc bị đình chỉ thi công của chính quyền địa phương và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

### **Điều 10. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn;
2. Bên thuê nhà ở chết mà không có người thừa kế;
3. Sự kiện bất khả kháng làm ngăn trở các bên thực hiện hợp đồng này trong thời gian 03 (ba) tháng liên tục hoặc lâu hơn. Trong trường hợp chấm dứt như vậy, các bên thỏa thuận rằng nghĩa vụ và quyền lợi của các bên sẽ được giải quyết tương tự như chấm dứt theo điểm 2 và 3 của phụ lục **04** nhưng sẽ không tính phạt vi phạm hợp đồng.

### **Điều 11 : Thông báo**

Các thông báo giữa các bên qui định trong hợp đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản (“Thông báo”). Bên nhận được xem là đã nhận được thông báo sau khi thông báo đó được gửi bằng thư bảo đảm theo các địa chỉ ghi ở phần trên hoặc được giao tay trực tiếp. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

Sau 20 (Hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao theo Lịch bàn giao của Thông báo bàn giao căn hộ, địa chỉ liên lạc của Bên B là địa chỉ căn hộ đó, và địa chỉ liên lạc mà bên B đã cung cấp trên hợp đồng sẽ không còn hiệu lực.

### **Điều 12. Cam kết của các bên**

1. Việc ký kết hợp đồng này và các phụ lục kèm theo giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như hợp đồng.

2. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

### **Điều 13. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh giải quyết. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Thành Phố Hồ Chí Minh là cuối cùng và bắt buộc các bên phải thi hành. Mọi án phí do bên thua kiện chịu.

### **Điều 14. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này được ký kết gồm 02 (hai) bản chính bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản chính.
2. Các phụ lục đính kèm hợp đồng bao gồm:
  - a. Phụ lục 1: Lịch thanh toán
  - b. Phụ lục 2: Các chi phí khác
  - c. Phụ lục 3: Bàn giao và nhận căn hộ
  - d. Phụ lục 4: Thanh toán trễ hạn
  - e. Phụ lục 5: Bảng thống kê trang thiết bị vật liệu hoàn thiện
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết bởi người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền của các bên. Nếu hợp đồng được ký kết bởi đại diện được ủy quyền, thì phải được đính kèm bản chính giấy ủy quyền (hoặc bản sao y bản chính trong trường hợp là bên A)

**BÊN CHO THUÊ (BÊN A)**  
**CÔNG TY TNHH TM – XD LÊ THÀNH**  
**GIÁM ĐỐC**

**BÊN THUÊ (BÊN B)**

**LÊ HỮU NGHĨA**

## **PHỤ LỤC 1**

### **LỊCH THANH TOÁN**

1. Bên B phải chủ động thanh toán tiền thuê nhà ở cho Bên A theo lịch thanh toán như sau mà không cần Bên A có Thông báo nhắc nhở:
  - Đặt cọc số tiền là **TỔNG TT THEO KẾ TOÁN vnd** (Số tiền kết chuyển từ Hợp đồng đặt cọc thuê) và thuế giá trị gia tăng (VAT) tương ứng ngay khi ký hợp đồng thuê này.
  - Các đợt tiếp theo, mỗi đợt cách nhau một tháng: thanh toán mỗi đợt là **SỐ TIỀN KH TT HÀNG THÁNG vnd** cho đến khi đủ 100% Giá cho thuê nhà ở (theo bảng tính minh họa số 1).
2. Bên B phải thanh toán các chi phí khác theo quy định tại Phụ lục 2.
3. Các khoản thanh toán theo hợp đồng được trả bằng đồng Việt Nam. Bên B thực hiện thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt tại địa chỉ của Bên A.

## PHỤ LỤC 2 CÁC CHI PHÍ KHÁC

- Quỹ bảo trì: Bên B phải đóng Quỹ bảo trì cho Ban quản lý của Bên A theo quy định tại Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư trước khi bên A bàn giao căn hộ. Trong 05 (năm) năm thuê đầu, tiền Quỹ bảo trì được đóng vào mỗi đầu năm thuê với số tiền là **1.500.000 VNĐ/năm**.

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng (bao gồm phí sử dụng thang máy, vệ sinh thu gom rác, hệ thống chiếu sáng công trình công cộng, phí an ninh trật tự...): Bên B phải đóng Phí quản lý cho Ban quản lý của Bên A theo quy định tại Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (đóng một lần cho 3 tháng) trước khi bên A bàn giao căn hộ và các lần tiếp theo vào mỗi ngày 25 tây của tháng trước khi bắt đầu quý tiếp theo; phí này bắt đầu được tính từ thời điểm bàn giao nhà ở theo lịch bàn giao được nêu trong Thông Báo bàn giao căn hộ, bất kể là Bên B có thực tế đến nhận và/hoặc sử dụng căn hộ vào thời điểm đó hay chưa;

- Phí bảo hiểm cháy nổ (do chủ sở hữu là người đứng tên thụ hưởng): Bên B phải đóng cho Bên A trước khi nhận căn hộ, và đóng hằng năm cho Ban quản lý của Bên A. Trong trường hợp có sự cố cháy nổ, Bên B sẽ được thụ hưởng một phần giá trị cho thuê tương ứng với thời gian cho thuê còn lại theo tỷ lệ bồi thường của đơn vị Bảo hiểm.

- Các phí sử dụng điện, nước, điện thoại, cáp truyền hình và các dịch vụ khác do Bên B thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác hoặc thanh toán thông qua Ban quản lý của Bên A.

Ghi chú: Các khoản chi phí và phí về Dịch vụ sẽ được điều chỉnh khi giá cả thị trường có biến động.



### **PHỤ LỤC 3**

## **BÀN GIAO VÀ NHẬN CĂN HỘ**

1. Sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ việc thanh toán theo quy định tại Hợp đồng, đại diện Bên A và Bên B sẽ lập biên bản Bàn giao.
2. Bên B đồng ý đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn hộ kể từ khi Bàn giao, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả theo Hợp đồng này khi đến hạn, bất kể là Bên B có thực tế sử dụng Căn hộ vào lúc ấy hay chưa.

## PHỤ LỤC 4 THANH TOÁN TRỄ HẠN

Đây là thỏa thuận riêng của hai bên về việc thanh toán trễ hạn.

Việc Bên B thực hiện chậm trễ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này được giải quyết như sau:

1. Khi quá thời điểm thanh toán của mỗi đợt theo qui định của phụ lục 1, Bên B phải chịu trả **tiền phạt** do chậm thanh toán là **20.000vnd**/ngày kể từ ngày đến hạn (*Kể cả chủ nhật và lễ*) nhưng không được chậm thanh toán quá 02 (hai) tháng.

*Ngày tính tiền phạt sẽ được cập nhật đến khi khoản nợ được thanh toán hay vào thời điểm thanh lý chấm dứt hợp đồng. Số tiền tiền phạt sẽ được truy thu vào thời điểm chuyển nhượng sang tên hoặc trước khi căn hộ được bàn giao hoặc vào thời điểm thanh lý chấm dứt hợp đồng hoặc vào một thời điểm khác theo quyết định của Bên A.*

2. Nếu quá 02 (hai) tháng mà Bên B chưa thực hiện trách nhiệm thanh toán thì Bên A có quyền (nhưng không bắt buộc) đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và tùy ý chào Căn hộ cho khách hàng khác.
3. Trình tự thực hiện khoản 2 trên đây như sau:
  - i) Bên A sẽ gửi một Thông báo có thời hạn 30 (ba mươi) ngày cho Bên B trong đó nêu quyết định của Bên A về việc chấm dứt Hợp đồng này.
  - ii) Nếu Bên B vẫn không thanh toán hết công nợ trong vòng 30 (ba mươi) ngày theo thời hạn của Thông báo, Hợp đồng xem như chấm dứt.
  - iii) Bên B chấp nhận mất các khoản sau đây, và Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B tiền thuê nhà ở mà Bên A đã thực nhận từ Bên B sau khi đã trừ ra:
    - Khoản tiền đặt cọc tương đương số tiền **SỐ TIỀN ĐẶT CỌCvnd**
    - Tiền phạt do chậm thanh toán căn cứ theo Khoản 1 trên đây.
    - Chi phí khắc phục sửa chữa căn hộ nhưng không dưới **20.000.000vnd**/căn (khi Bên B đã nhận bàn giao căn hộ)
    - Chi phí thuê nhà ở tương đương **4.000.000vnd**/ tháng tính từ ngày nhận bàn giao căn hộ.
    - Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các thuế khác.
  - iv) Nếu Bên B từ chối nhận các khoản tiền được hoàn lại như quy định tại Khoản 3 (iii) hoặc không phản hồi trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Thông báo của Bên A về việc hoàn trả; căn hộ vẫn bị Bên A thu hồi và hợp đồng thuê nhà xem như đã được thanh lý.

**PHỤ LỤC 5**  
**BẢNG THÔNG KÊ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN**  
**CÔNG TRÌNH : CHUNG CƯ LÊ THÀNH TÂN TẠO**  
**ĐỊA ĐIỂM : P. TÂN TẠO, Q. BÌNH TÂN**

STT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
	<i>Không gian trong căn hộ</i>		
1	P. khách, ngủ, bếp	Gạch Ceramic 400x400, tường-trần mastic sơn nước	
2	WC	Gạch ceramic 250x250, tường ốp ceramic 250x400, mastic sơn nước, lavabô treo.	
3	Ban công	Gạch 400x400, tường-trần mastic sơn nước	
4	Kệ bếp	Mặt kệ ốp đá granite	
5	Tủ bếp dưới	Cửa tủ gỗ công nghiệp	
6	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp gắn mắt quan sát.	
7	Cửa đi P. ngủ	Cửa gỗ công nghiệp	
8	Cửa đi WC	Cửa nhôm kính 5mm	
9	Cửa ra ban công, cửa sổ	Cửa nhôm kính 5mm	
10	Khóa cửa	Trung Quốc hoặc tương đương.	
11	Các vòi nước	Hàng Việt Nam liên doanh	
12	Chậu rửa chén	Inox hàng VN chất lượng cao	
13	Bồn cầu, Lavabo	Hàng liên doanh Inax, Caesar, American...	
14	Dây điện	LG, Taihan Sacom, Thịnh Phát, hoặc tương đương	
15	Công tắc, ổ cắm, CB	Comet, JYE, hoặc tương đương	
16	Đèn neon	VN hoặc liên doanh	
17	Quạt hút	Hàng liên doanh (tùy căn hộ có hoặc không)	
18	Cáp điện thoại	Đến từng căn hộ	VNPT,SPT,Viettel
19	Cáp Tivi	Đến từng căn hộ	HTV, SCTV
20	Đồng hồ nước	Đến từng căn hộ (do Ban quản lý cấp)	
21	Ống cấp nước	Nhựa Minh Hùng hoặc tương đương	
22	Đồng hồ điện	Đến từng căn hộ	
23	Hệ thống báo cháy	Đến từng căn hộ	

Ghi chú:

- Gạch men sử dụng các hãng như: Taicera, Thanh Thanh, hoặc tương đương ...
- Sơn nước sử dụng các hãng như: Tison, Spec, Valspa, hoặc tương đương ...

**BẢNG TÍNH MINH HOẠ SỐ 1**  
**LỊCH THANH TOÁN TIỀN THUÊ**

Ký hiệu căn hộ		TTC-02-13A		
Giá trị thuê căn hộ bao gồm VAT		404,250,000		
Số tiền đặt cọc		132,000,000		
Số tiền thuê phải thanh toán		272,250,000		
TC số tháng		41 tháng		
Ngày bắt đầu thanh toán tháng thứ 1:		17/06/2015		
TH	Số tiền thuê phải thanh toán	Số tiền thanh toán mỗi tháng bao gồm VAT	Số tiền thuê còn nợ cty	Ngày Đến Hạn thanh toán
1	272,250,000	6,600,000	265,650,000	17/06/2015
2	265,650,000	6,600,000	259,050,000	17/07/2015
3	259,050,000	6,600,000	252,450,000	17/08/2015
4	252,450,000	6,600,000	245,850,000	17/09/2015
5	245,850,000	6,600,000	239,250,000	17/10/2015
6	239,250,000	6,600,000	232,650,000	17/11/2015
7	232,650,000	6,600,000	226,050,000	17/12/2015
8	226,050,000	6,600,000	219,450,000	17/01/2016
9	219,450,000	6,600,000	212,850,000	17/02/2016
10	212,850,000	6,600,000	206,250,000	17/03/2016
11	206,250,000	6,600,000	199,650,000	17/04/2016
12	199,650,000	6,600,000	193,050,000	17/05/2016
13	193,050,000	6,600,000	186,450,000	17/06/2016
14	186,450,000	6,600,000	179,850,000	17/07/2016
15	179,850,000	6,600,000	173,250,000	17/08/2016
16	173,250,000	6,600,000	166,650,000	17/09/2016
17	166,650,000	6,600,000	160,050,000	17/10/2016
18	160,050,000	6,600,000	153,450,000	17/11/2016
19	153,450,000	6,600,000	146,850,000	17/12/2016
20	146,850,000	6,600,000	140,250,000	17/01/2017
21	140,250,000	6,600,000	133,650,000	17/02/2017
22	133,650,000	6,600,000	127,050,000	17/03/2017
23	127,050,000	6,600,000	120,450,000	17/04/2017
24	120,450,000	6,600,000	113,850,000	17/05/2017
25	113,850,000	6,600,000	107,250,000	17/06/2017
26	107,250,000	6,600,000	100,650,000	17/07/2017

TH	Số tiền thuê phải thanh toán	Số tiền thanh toán mỗi tháng bao gồm VAT	Số tiền thuê còn nợ Cty	Ngày Đến Hạn thanh toán
27	100,650,000	6,600,000	94,050,000	17/08/2017
28	94,050,000	6,600,000	87,450,000	17/09/2017
29	87,450,000	6,600,000	80,850,000	17/10/2017
30	80,850,000	6,600,000	74,250,000	17/11/2017
31	74,250,000	6,600,000	67,650,000	17/12/2017
32	67,650,000	6,600,000	61,050,000	17/01/2018
33	61,050,000	6,600,000	54,450,000	17/02/2018
34	54,450,000	6,600,000	47,850,000	17/03/2018
35	47,850,000	6,600,000	41,250,000	17/04/2018
36	41,250,000	6,600,000	34,650,000	17/05/2018
37	34,650,000	6,600,000	28,050,000	17/06/2018
38	28,050,000	6,600,000	21,450,000	17/07/2018
39	21,450,000	6,600,000	14,850,000	17/08/2018
40	14,850,000	6,600,000	8,250,000	17/09/2018
41	8,250,000	8,250,000	-	17/10/2018
TỔNG CỘNG		217,800,000		

## **BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ** **Trong khu dân cư do Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH đầu tư**

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102006081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 14/08/2001.
- Căn cứ theo quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư.
- Xét yêu cầu giữ gìn nếp sống văn hoá, an ninh trật tự xã hội trong phạm vi khu dân cư do Công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH đầu tư xây dựng.

Nay, công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH thiết lập bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này với nội dung như sau:

### **ĐIỀU 1 : Giải thích từ ngữ**

Trong Bản nội quy này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. “Khu Dân cư Lê Thành” là các dự án quy hoạch dân cư do Công ty Lê Thành đầu tư xây dựng theo giấy phép đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. “Khu chung cư Lê Thành” là các cụm chung cư do Công ty Lê Thành đầu tư xây dựng trong Khu dân cư Lê Thành.
3. “Khu phố” là mỗi block chung cư trong khu chung cư Lê Thành.
4. “Cư dân” bao gồm chủ sở hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại, bên đại diện, hoặc khách của chủ nhà thuộc mỗi căn hộ trong Khu phố.
5. “Chủ đầu tư” có nghĩa là công ty TNHH TM – XD LÊ THÀNH.
6. “Ban Quản trị nhà chung cư” là một tổ chức tự quản của một Khu phố được Cư dân bầu ra trên cơ sở bầu chọn công khai và dân chủ.
7. “Hội nghị nhà chung cư” là cuộc họp của các Cư dân trong Khu phố.
8. “Phần sở hữu riêng” của Cư dân trong nhà chung cư bao gồm phần diện tích bên trong căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó); hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.
9. “Phần sở hữu chung” trong nhà chung cư bao gồm phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư (khung cột, tường, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, thu lôi, cứu hỏa); mảng xanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà

chung cư đó, trừ những phần là tài sản của Chủ đầu tư hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ cho Cư dân (điện, nước, điện thoại...).

10. “Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư” là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp có chức năng thực hiện việc quản lý và cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư, khu dân cư.

## **ĐIỀU 2 : Mục đích và Đối tượng áp dụng**

1. Bản nội quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng dân cư Khu Dân cư Lê Thành nhằm mục đích:

- a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các cư dân trong các khu phố.
- b) Nâng cao điều kiện sống của các cư dân;
- c) Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh, trật tự trong khu dân cư;
- d) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; v
- e) Duy trì chất lượng, kiến trúc của nhà chung cư để làm tăng giá trị bất động sản tại Khu Dân cư.

2. Bản nội quy này được áp dụng cho Cư dân trong Khu Dân cư Lê Thành.

## **ĐIỀU 3 : Ban quản trị**

1. Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên thì Chủ đầu tư sẽ chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị khu phố. Ban quản trị là tổ chức xã hội và tự quản của cộng đồng cư dân trong khu phố, có chức năng thay mặt cư dân để thực hiện giám sát việc quản lý khu phố nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

2. Ban quản trị nhà chung cư có thể được bầu từ 05 đến 15 thành viên. Cơ cấu quản lý của Ban quản trị gồm 01 Trưởng ban, 02 Phó ban, trong đó có 01 Phó ban là thành phần do Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư đề cử tham gia Ban quản trị. Các Cư dân trong Khu phố sẽ bỏ phiếu theo nguyên tắc đa số để bầu ra các thành viên, trong đó có một thành viên là trưởng ban.

3. Trong vòng 15 ngày kể từ khi Hội nghị nhà chung cư bầu Ban quản trị, Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký với UBND cấp quận để được công nhận.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 3 năm (36 tháng). Đang trong nhiệm kỳ, nếu một thành viên Ban quản trị không còn là Cư dân của Khu phố hoặc vì bất

cứ lý do gì không thể tham gia Ban quản trị, thì người này sẽ đương nhiên bị miễn nhiệm và được thay thế một thành viên mới.

5. Ban quản trị họp 3 (ba) tháng một lần. Phiên họp bất thường của Ban quản trị được triệu tập nếu có sự đề nghị của Trưởng ban quản trị hoặc của 2/3 thành viên Ban quản trị. Các quyết định được thông qua trong phiên họp của ban quản trị có hiệu lực nếu phiên họp có sự tham gia của trên hai phần ba (2/3) tổng số thành viên của Ban quản trị và quyết định được sự chấp thuận của trên phân nửa (1/2) số người tham dự.

6. Trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, Chủ đầu tư hoặc bên được Chủ đầu tư chỉ định sẽ thực hiện các chức năng và có thẩm quyền của Ban quản trị như quy định trong Bản nội quy này.

#### **ĐIỀU 4 : Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị**

1. Chủ trì Hội Nghị nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy chế này ; báo cáo Hội Nghị nhà chung cư kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai Hội nghị;

2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cư dân trong việc sử dụng nhà chung cư ; kiểm tra đôn đốc cư dân thực hiện đúng Quy chế quản lý sử dụng và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;

3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các Cư dân liên quan tới công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Khu phố để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến xem xét, giải quyết;

4. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng; theo dõi , giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành , bảo trì nhà chung cư;

5. Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

6. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành , doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 điều này;

7. Phối hợp với chính quyền địa phương , tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh , giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý



8. Hòa giải các tranh chấp giữa các Cư dân, tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các cá nhân vi phạm các quy định của Ban Nội Quy;
9. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
10. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị;
11. Được thụ hưởng cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động Ban quản trị;
12. Đề xuất với Hội nghị nhà chung cư mức khen thưởng, xử phạt phù hợp với tinh thần của Ban Nội Quy này, và mức phí quản lý hàng tháng sao cho phù hợp với nhu cầu chi tiêu của Khu phố;
13. Trong quá trình Ban quản trị thực hiện chức năng của mình theo Ban Nội Quy, đối với các vấn đề phát sinh mới mà không quy định trong Ban Nội Quy, Ban quản trị có thể tự giải quyết theo tinh thần của Ban Nội Quy miễn là các quyết định của Ban quản trị được thực hiện trên cơ sở các nghiên cứu hợp lý, có tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn và không xung đột về quyền lợi.

#### **ĐIỀU 5 : Hội nghị nhà chung cư**

1. Hội nghị nhà chung cư phải có trên 50% tổng số hộ gia đình sống trong khu phố. Trường hợp tổ chức Hội nghị cho một cụm nhà chung cư thì mỗi nhà chung cư phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư phải có trên 10% số Cư dân của mỗi nhà chung cư đó.
2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức mỗi năm một lần. Trong trường hợp cần thiết thì có thể triệu tập Hội nghị đột xuất khi có trên 50% tổng số Cư dân đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị.
3. Hội nghị Cư dân được tổ chức nhằm:
  - a) Bầu mới, bổ sung, thay đổi các thành viên Ban quản trị
  - b) Thông qua các quy định bổ sung, sửa đổi, Bản nội quy liên quan đến việc quản lý Khu phố.
  - c) Kiểm điểm, đánh giá kết quả thực hiện Bản nội quy.
  - d) Quyết định các vấn đề cần thiết khác có liên quan.
4. Các quyết định của hội nghị Cư dân có hiệu lực thi hành trong Khu phố khi được ít nhất 2/3 số người dự họp thông qua, trong đó có đại diện của chính quyền địa phương và/hoặc của Chủ đầu tư.

5. Các cư dân có thể ủy quyền cho người thuê, người đại diện, người sử dụng nhà của các Cư dân để đại diện cho mình tham gia họp và biểu quyết. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản và thông báo tới Ban quản trị. Người đại diện của Cư dân có quyền và nghĩa vụ như Cư dân theo Bản nội quy này.

#### **ĐIỀU 6 : Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Ban quản trị sẽ ký một hợp đồng dịch vụ với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý nhằm thực hiện các công việc, dịch vụ chuyên môn về quản lý.

2. Trong thời gian đầu, Chủ đầu tư sẽ là Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý. Sau đó việc chỉ định Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý tùy thuộc theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư và Chủ đầu tư.

3. Đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý phối hợp với Ban quản trị trong việc xem xét, quyết định dừng cung cấp các hoạt động dịch vụ đối với các Cư dân không đóng góp các khoản thu theo quy định hoặc cố ý vi phạm các quy định của Bản nội quy, kết hợp với Ban quản trị để giải quyết những vấn đề phát sinh trong công tác quản lý Khu phố.

#### **ĐIỀU 7 : Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý Khu phố**

Công việc theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý Khu phố mà Đơn vị cung cấp dịch vụ Khu phố ký với Ban tự quản sẽ có các nội dung chính như sau:

1. Thực hiện công tác quản lý
  - a) Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các tiện ích công cộng cho Khu phố (thang máy, trạm bơm nước, máy phát điện, hệ thống đường ống cấp thoát nước, hệ thống truyền tải điện...).
  - b) Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng phần diện tích và không gian thuộc sở hữu chung trong các khu nhà chung cư (gọi tắt là “phần sở hữu chung” bao gồm kết cấu chịu lực, hành lang, cầu thang bộ, tường trần, mái nhà và các bộ phận khác trong tòa nhà).
  - c) Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ nhà chung cư, các hệ thống công trình tiện ích trong khu phố.
  - d) Kiểm tra, đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện Bản nội quy .
  - e) Các nội dung quản lý khác có liên quan.
2. Cung cấp các dịch vụ:
  - a) Bảo vệ an ninh, trật tự và giữ xe trong Khu phố.
  - b) Quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải.
  - c) Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng chung (bơm nước, vận hành thang máy, máy phát điện và các thiết bị khác nếu có).
  - d) Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ tại các khu vực công cộng trong Khu phố.

e) Các dịch vụ khác theo thỏa thuận với Ban Quản Trị.

### **ĐIỀU 8 : Nghĩa vụ của Cư dân**

1. Chấp hành các quy định tại Bản nội quy này và các quy định, yêu cầu khác do Hội nghị nhà chung cư hoặc các cơ quan thẩm quyền quy định trong từng thời điểm.

2. Phát hiện và thông báo cho Ban quản trị ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm phần sở hữu chung trong Khu phố.

3. Người làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại.

4. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với phần sở hữu chung. Người có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

5. Đóng góp đầy đủ và đúng hạn các khoản phí phải nộp theo Bản nội quy này để thực hiện việc quản lý, vận hành, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung kể cả trường hợp diện tích thuộc phần sở hữu riêng mà chủ sở hữu chưa sử dụng.

6. Thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng phần sở hữu riêng kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Bản nội quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và vẻ mỹ quan chung cho Khu phố.

### **ĐIỀU 9 : Những điều Cư dân không được làm**

Nhằm bảo đảm quyền lợi của mọi Cư dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Khu phố, Cư dân không được:

a) Từ chối thanh toán hay trì hoãn việc thanh toán cho Quỹ bảo trì, Phí quản lý hoặc các khoản phải nộp khác. Nếu Cư dân không thanh toán những chi phí trên đúng hạn, Ban quản trị có quyền tạm ngưng việc sử dụng các dịch vụ và tiện ích công cộng của Cư dân đó.

b) Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Căn nhà của mình trái với mục đích sử dụng ban đầu.

c) Làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung. Nếu có, thì phải bồi thường theo quyết định của Ban quản trị.

d) Viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức).

e) Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (như kinh doanh hàn, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác) hoặc các dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường (như nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy và ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động gây ô nhiễm khác) ngoại trừ tại những khu vực được quy hoạch riêng cho các mục đích này.

f) Gây cản trở hoặc cho phép cản trở lối ra vào các Căn nhà khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở giao thông...

g) Thực hiện đào xới các phần đất trong và ngoài nhà chung cư, trong khu phố, như lắp đặt ống, cáp ngầm, đào giếng, khoan trong lòng đất mà không có sự đồng ý trước của Chủ đầu tư.

h) Sử dụng điện trái với quy định hiện hành của công ty điện lực, không được sử dụng điện quá tải.

i) Chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức, đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung trong tòa nhà chung cư hoặc trong khu phố.

j) Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi trong khu phố.

k) Để hoặc vứt bỏ đồ đạc (như thùng, hộp, vật dụng khác hoặc rác) trên đường đi, lề đường hoặc những nơi công cộng khác. Những đồ đạc được để/vứt bỏ như vậy sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Ban quản trị giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do Cư dân gánh chịu.

l) Nuôi gia súc, gia cầm, vật cảnh mà làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan, vệ sinh chung hoặc làm phiền hà cuộc sống của các Cư dân khác.

m) Phơi phóng ngay cửa ra vào, hoặc cầu thang, hoặc tại các nơi công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho mục đích này.

n) Chứa hoặc cho phép chứa bên trong hay bên ngoài Căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ một số nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ ...)

o) Gây ồn bao gồm không giới hạn âm thanh phát ra từ máy thu hình, thu thanh, hoặc các dụng cụ, thiết bị khác có thể làm phiền hoặc quấy rầy các Cư dân lân cận.

p) Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Căn hộ của mình mà có thể gây phiền hà cho các Cư dân khác.

q) Lắp đặt đĩa ăng ten hoặc các thiết bị khác dùng để nhận các tín hiệu truyền hình, truyền dữ liệu thông qua vệ tinh mà không theo đúng thủ tục quy định tại Điều 11.5 dưới đây.

r) Thực hiện các hành vi khác mà vi phạm các quy định pháp luật, Bản nội quy này hoặc làm bất cứ điều gì gây thiệt hại cho một bên thứ ba hoặc Chủ đầu tư, làm ảnh hưởng bất lợi đến trật tự, an toàn, vẻ mỹ quan, hay vệ sinh môi trường của toàn Khu phố.

### **ĐIỀU 10 : Việc xây dựng và cải tạo nhà trong Khu phố**

1. Cư dân thực hiện công tác xây dựng hoàn thiện, trang trí, sửa chữa, hoặc duy tu bảo dưỡng thuộc phần sở hữu riêng (gọi chung là “cải tạo nhà”) không được làm ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc chung của Khu phố.

2. Việc cải tạo nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Mặt ngoài căn hộ không được thay đổi khác với tình trạng lúc được giao nhà, chẳng hạn không được:

+ Dán băng keo nhựa màu hoặc có phản chiếu trên khung cửa hay cửa sổ, hoặc gắn màn mà bề quay ra ngoài có màu khác các màu nhạt như màu trắng, màu ghi

+ Sơn mặt ngoài Căn hộ bằng các màu khác với màu đã được sử dụng tại lúc giao nhà, hoặc gỡ/phá bỏ các vật/đường viền trang trí ban đầu tại mặt ngoài Căn hộ, hoặc sửa chữa làm thay đổi thiết kế về bề ngoài của Căn hộ khác lúc ban đầu.

b) Không được đào xới các phần đất trong khuôn viên nhà chung cư hoặc các phần đất khác trong Khu phố (việc đào giếng bị nghiêm cấm)

c) Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn...) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có)

d) Phải tuân thủ Điều lệ thi công xây dựng (do Chủ đầu tư quy định) trong suốt thời gian thực hiện cải tạo nhà.

e) Không được thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của nhà chung cư .

3. Cư dân phải báo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư biết trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc xây dựng cải tạo nhà. Nếu việc xây dựng, cải tạo nhà có ảnh hưởng đến các căn nhà lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư danh sách cụ thể các cá nhân được thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa.

4. Cư dân thực hiện việc cải tạo nhà phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ đầu tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.

5. Trước khi tiến hành các xây dựng, cải tạo nhà, Cư dân phải đóng cho Chủ đầu tư và/hoặc Ban quản trị một khoản tiền bảo đảm với giá trị theo quy định trong Phụ lục kèm theo dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của một bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công. Nếu khoản bảo đảm không đủ cho việc khấu trừ, Cư dân đó sẽ phải trả bù cho đủ. Khi cư dân hoàn tất việc xây dựng thi công nhà, cải tạo nhà, nếu không phải trừ các khoản đã nói hoặc các khoản phạt (nếu có), Chủ đầu tư sẽ hoàn trả tiền bảo đảm không tính lãi cho Cư dân.

6. Theo nghĩa của Điều này, Cư dân bao gồm bất kỳ cá nhân nào do chủ căn hộ thuê hoặc cho phép sửa chữa Căn nhà. Trong trường hợp người sử dụng Căn hộ không phải là Chủ sở hữu muốn thực hiện việc sửa chữa phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

#### **ĐIỀU 11 : Công trình tiện ích và sử dụng dịch vụ**

1. Công trình tiện ích có nghĩa là các công trình hạ tầng kỹ thuật được xây dựng, lắp đặt bởi Chủ đầu tư hoặc bằng chi phí của Chủ đầu tư, bao gồm như đường sá, hệ thống cấp thoát nước, đường dây điện, điện thoại, truyền dữ liệu và thông tin liên lạc, dây cáp, tổng đài, các hộp kỹ thuật, và đường ống dẫn (gọi chung là “công trình tiện ích”).

2. Để đảm bảo việc lắp đặt, bảo trì và nâng cấp cải tạo các Công trình tiện ích vì lợi ích chung, Cư dân cam kết:

a) Không xây dựng hoặc lắp đặt thiết bị hoặc vật kiến trúc nào trong khuôn viên Căn hộ mà có thể gây ảnh hưởng cho công trình tiện ích nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư.

b) Không gây trở ngại hoặc bằng cách nào đó gây trở ngại cho Chủ đầu tư, người do Chủ đầu tư chỉ định, hoặc một bên được phép theo Pháp luật khi họ thực hiện các công tác đối với Công trình tiện ích bên ngoài và bên trong Căn hộ (bao gồm không giới hạn việc bảo trì, sửa chữa, hoặc thay thế).

3. Chủ đầu tư sẽ sửa chữa hoặc bồi thường thiệt hại gây ra cho tài sản của Cư dân phát sinh từ các công tác của Chủ đầu tư theo điều khoản 11.2 miễn là những thiệt hại đó xảy ra không do sự chệnh mảng hoặc sai sót của Cư dân.

4. Cư dân hiểu rằng một số dịch vụ liên quan đến Căn nhà như điện, nước, ... (“dịch vụ”) trong khu dân cư Lê Thành hiện nhà cung cấp có giới hạn do quy định của Pháp luật

và /hoặc vì một số chính sách khác của cơ quan nhà nước, và đồng ý rằng Cư dân chỉ sử dụng Dịch vụ thông qua các nhà cung cấp sau đây:

- Điện sẽ do công ty Điện Bình Phú cung cấp (là nhà cung cấp được phép duy nhất trong khu vực)
- Nước được cung cấp bởi công ty Cấp nước Chợ Lớn (là nhà cung cấp được phép duy nhất trong khu vực)

\*\*\* Phí sử dụng sẽ do Chủ đầu tư thu hộ.

Việc cung cấp các Dịch vụ nêu trên và các dịch vụ khác sẽ có trong tương lai có thể thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc các chính sách liên quan khác của cơ quan Nhà nước.

5. Phù hợp với điều 11.4 trên đây, Cư dân được sử dụng các dịch vụ này từ những nhà cung cấp dịch vụ khác theo các điều kiện sau đây:

- Cư dân có văn bản đề nghị Chủ đầu tư chấp thuận, trong đó nêu rõ chi tiết các dịch vụ sẽ được lắp đặt và sử dụng.
- Chủ đầu tư sẽ chấp thuận đề nghị của Cư dân nếu nhận thấy hợp lý rằng việc lắp đặt và sử dụng các Dịch vụ đó sẽ:
  - i) Phù hợp với các quy định của pháp luật;
  - ii) Không làm tổn hại tới quyền và tài sản của Chủ đầu tư hoặc của bên thứ ba khác;
  - iii) Không gây ảnh hưởng bất lợi đến về mỹ quan, môi trường, sự an toàn, giá trị hay nét đặc trưng của khu phố.

## **ĐIỀU 12 : Lưu thông và đậu xe trong khu phố**

1. Các Cư dân phải tuân thủ quy định về lưu thông và đậu xe như sau:

- a) Khi lái xe trong Khu phố, các Cư dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông.
- b) Xe cộ chỉ được đậu những nơi được cho phép. Các Cư dân phải đậu xe trong những khu vực được chỉ định cụ thể nhằm tránh cản trở việc lưu thông trong khu phố.

2. Những Cư dân thuê, mua chỗ đậu xe gắn máy, ô-tô của Lê Thành (“chỗ đậu xe”) phải tuân thủ các quy định sau:

- a) Chỉ các xe có thể do Chủ đầu tư cấp mới được ra vào những chỗ đậu xe.
- b) Cư dân không được sử dụng chỗ đậu xe cho các mục đích khác, bao gồm: không được đặt, chứa các chất dễ cháy, nổ, hoặc hàng hóa bất hợp pháp trong Chỗ đậu xe (trừ nhiên liệu được chứa trong bình nhiên liệu của xe cộ). Không được rửa xe, sửa xe tại chỗ đậu xe.

c) Không được dưới bất kỳ hình thức nào làm mất vệ sinh, gây ồn ào, mất trật tự trong Chỗ đậu xe.

d) Chỗ đậu xe chỉ dành cho việc đậu xe. Không được để các đồ vật khác trong chỗ đậu xe.

### **ĐIỀU 13 : Đăng ký hộ khẩu thường trú và tạm trú, tạm vắng**

1. Cư dân khi chuyển đến cư ngụ tại khu phố phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công an theo quy định.

2. Cư dân khi chuyển đi nơi khác, vắng mặt khỏi Khu phố thì phải báo tạm vắng theo quy định.

### **ĐIỀU 14 : Các khoản kinh phí**

1. Kinh phí cho việc quản lý, duy tu, bảo dưỡng, trong Khu phố được sử dụng từ nguồn đóng góp quỹ bảo trì và phí quản lý hàng tháng theo quy định dưới đây.

2. Quỹ bảo trì và Phí quản lý có thể được Ban quản trị và Chủ đầu tư điều chỉnh hợp lý từng thời điểm tùy thuộc vào nhu cầu chi tiêu cho Khu phố theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí/

### **ĐIỀU 15 : Quỹ bảo trì**

1. Mỗi Cư dân phải đóng góp vào quỹ bảo trì Khu phố trước ngày nhận nhà (“Quỹ bảo trì”), mức đóng góp vào Quỹ bảo trì được xác định theo từng Khu phố cụ thể (được quy định trong Phụ lục 1 đính kèm).

2. Quỹ bảo trì được dùng để thanh toán các chi phí cho việc sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn trong việc bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt, xây mới các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công tác duy tu, bảo dưỡng khác đối với phần sở hữu chung (hoặc sử dụng chung) và các trang thiết bị sử dụng chung nhằm phục vụ cho các lợi ích chung (bao gồm cả việc duy trì vẻ mỹ quan hoặc vì nâng cao chất lượng cuộc sống chung) của các Khu phố tại Khu Dân cư Lê Thành.

3. Trường hợp Quỹ bảo trì thu được để bảo trì phần sở hữu chung không đủ thì Ban quản trị phải huy động thêm Quỹ bảo trì cho lần tiếp theo từ Cư dân.

### **ĐIỀU 16 : Phí quản lý**

1. Cư dân phải đóng cho Ban quản trị một khoản phí quản lý nhằm mục đích chi trả cho các công tác điều hành, quản lý, và chi phí hoạt động hàng tháng của Khu phố (“Phí quản lý”), kể cả trường hợp căn hộ đó chưa được sử dụng; bao gồm các khoản:

a) Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực công cộng;



b) Tiền lương và các chi phí hành chính khác cho các nhân viên và/hoặc là phí dịch vụ quản lý theo hợp đồng dịch vụ ký giữa Ban quản trị với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý Khu phố;

c) Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị;

d) Chi phí cho công tác bảo vệ;

e) Chi phí cho công tác thu gom rác;

f) Chi phí cho công tác bảo dưỡng, sửa chữa chung;

g) Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh Khu phố và

h) Các chi phí khác nếu có.

2. Phí quản lý hàng tháng:

Phí quản lý ban đầu cho Khu phố được tạm tính ở mức như quy định trong Phụ lục 1

### **ĐIỀU 17 : Quản lý tài chính**

1. Trong thời gian chưa có Ban quản trị, Chủ đầu tư sẽ là người đứng ra thu và quản lý quỹ bảo trì, phí quản lý hàng tháng để duy trì hoạt động quản lý chung cho Khu phố.

2. Khi ban Quản trị được thành lập, Chủ đầu tư sẽ bàn giao lại tài chính của Khu phố (các khoản phải thu và phải trả) cùng các sổ sách liên quan cho Ban quản trị và Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

3. Ban Quản trị chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát việc thu, chi tài chính phục vụ công tác quản lý Khu phố theo nguyên tắc sau đây:

+ Ban quản trị phải cử nhân sự chuyên trách quản lý sổ sách tài chính minh bạch, rõ ràng (các khoản thu và chi đều phải có các chứng từ). Ban Quản trị có nghĩa vụ báo cáo sổ sách tài chính tại các Hội nghị nhà chung cư.

+ Ban quản trị phải thực hiện chính sách thu, chi theo nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư và chịu trách nhiệm trước Hội nghị nhà chung cư về quản lý tài chính của Khu phố.

4. Các vi phạm của Ban Quản trị trong việc quản lý tài chính Khu phố, tùy mức độ nghiêm trọng, có thể bị xử lý theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư và theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **ĐIỀU 18 : Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu phố được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các Cư dân tự hòa giải hoặc Ban quản trị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án giải quyết.

2. Các tranh chấp liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Nếu không hòa giải được thì

Ban quản trị có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Bản nội quy này hoặc báo cáo cơ quan thẩm quyền sở tại xem xét, giải quyết.

#### **ĐIỀU 19 : Xử lý vi phạm**

Nếu Cư dân vi phạm một trong các quy định trong Bản nội quy này, thì Ban Quản trị, sau khi đã có yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó bao gồm không giới hạn các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác.
- b) Yêu cầu Cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị bảo lưu quyền tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Cư dân vi phạm chịu.
- c) Phạt vi phạm cư dân đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị nhà chung cư quy định.
- d) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết; và
- e) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

#### **ĐIỀU 20 : Trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Chủ đầu tư**

Ban quản trị và/hoặc Cư dân chịu trách nhiệm giải quyết và bồi thường tất cả các tổn hại gây ra cho Chủ đầu tư do bất kỳ vi phạm nào của Cư dân/Ban Quản trị đối với Bản nội quy này và các khiếu nại từ các bên khác phát sinh từ những sự vi phạm đó.

#### **ĐIỀU 21 : Điều khoản thi hành**

1. Cư dân phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản nội quy này.
2. Cư dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán căn hộ (hoặc Hợp đồng thuê) cho một bên khác, Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy này.
3. Bản nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị nhà chung cư miễn là các điều chỉnh đó không trái pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của Chủ đầu tư. Ban quản trị có trách nhiệm đăng ký những tu chỉnh, sửa đổi tại UBND Quận Bình Tân.

# PHỤ LỤC 1

## CÁC QUY ĐỊNH RIÊNG CHO KHU PHỐ LÊ THÀNH TÂN TẠO

(Quyền sử dụng 49 năm)

### 1. Quỹ bảo trì :

- Mức đóng góp vào Quỹ bảo trì nêu tại điều **15.1** áp dụng như sau:
  - o Trong thời gian 05 năm đầu là: **1.500.000 VNĐ/năm**, và được thu vào mỗi đầu năm.
    - + Trong trường hợp số tiền đóng vào quỹ bảo trì cho 05 năm đầu chưa được sử dụng hết thì số tiền này sẽ được kết chuyển cho những năm tiếp theo.
  - o Các năm tiếp theo, khi quỹ bảo trì toà nhà đóng trong 05 năm đầu được sử dụng hết, mức quỹ bảo trì phải đóng tiếp được xác định nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí, mức đóng góp này sẽ được thống nhất giữa ban quản trị toà nhà và chủ đầu tư.

### 2. Phí quản lý hàng tháng:

- Phí quản lý trong giai đoạn quản lý ban đầu của khu phố Lê Thành Tân Tạo được ước tính theo mức chi phí quản lý thực tế là:
  - o **200.000 VNĐ /căn hộ /tháng;**
  - o Bắt đầu từ ngày 01/01/2017 là **250.000 VNĐ/căn hộ/tháng;**
  - o Định kỳ hai năm một lần, phí quản lý hàng tháng sẽ tăng 10% so với năm liền kề trước đó.
- Phí quản lý được thu một lần cho 3 tháng trước khi bắt đầu quý tiếp theo.
- Mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu thực tế của khu phố và/hoặc quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

### 3. Phí giữ xe máy hàng tháng:

- Phí giữ xe máy trong giai đoạn quản lý ban đầu của khu phố Lê Thành Tân Tạo được tạm tính l:
  - o **90.000 VNĐ/ xe/ tháng**
- Mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với mức phí theo Quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tùy từng thời điểm hoặc của ban quản trị toà nhà.

### 4. Khoản ký quỹ đảm bảo việc xây dựng: (Theo điều 10 khoản 5)

Khoản ký quỹ xây dựng được áp dụng cho việc xây dựng cải tạo nhà của các căn hộ tại Khu phố Lê Thành Tân Tạo là : **10.000.000 VNĐ** (Mười triệu đồng)