

PHỤ LỤC 4
HỢP ĐỒNG MẪU MUA BÁN CĂN HỘ OCEAN VISTA



HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ OCEAN VISTA

Số:/OCVT/RĐG

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN RẠNG ĐÔNG

Và

ÔNG (BÀ)

Địa chỉ căn hộ

Căn hộ số:

Tại SEA LINKS MŨI NÉ – VIỆT NAM

Phan Thiết, ngày tháng năm 2017

MỤC LỤC

Điều 1	Giải thích từ ngữ	trang 23
Điều 2	Thông tin, đặc điểm của căn hộ mua bán	trang 26
Điều 3	Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán	trang 26
Điều 4	Thuế và các khoản phí, lệ phí	trang 28
Điều 5	Chất lượng công trình và bàn giao căn hộ	trang 30
Điều 6	Quyền Sở hữu	trang 31
Điều 7	Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung	trang 32
Điều 8	Chuyển giao quyền và nghĩa vụ	trang 32
Điều 9	Bảo hành và sửa chữa	trang 33
Điều 10	Các cam kết, quyền và nghĩa vụ của các bên	trang 34
Điều 11	Vi phạm Hợp đồng và chấm dứt Hợp đồng	trang 39
Điều 12	Nội quy Ocean Vista	trang 42
Điều 13	Thế chấp	trang 42
Điều 14	Sự kiện bất khả kháng	trang 42
Điều 15	Thông báo	trang 43
Điều 16	Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp	trang 43
Điều 17	Thỏa thuận chung	trang 44
Phụ lục 1	Bảng mô tả vật tư, thiết bị của căn hộ	trang 45
Phụ lục 2	Phương thức thanh toán	trang 47
Phụ lục 3	Biên bản bàn giao căn hộ	trang 49
Phụ lục 4	Đơn đề nghị chuyển nhượng quyền mua căn hộ	trang 51
Phụ lục 5	Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ	trang 54
Phụ lục 6	Nội quy quản lý sử dụng Ocean Vista	trang 58

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ OCEAN VISTA

Số:...../OCVT/RĐG

Ngày tháng năm

Các căn cứ ký kết hợp đồng:

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400181691 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/8/2016 (đăng ký thay đổi lần 26);
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000295 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp cho dự án Sea Links Mũi Né – Việt Nam thuộc Công ty Cổ phần Rạng Đông lần đầu ngày 08/12/2008, và đăng ký thay đổi lần 6 ngày 10 tháng 12 năm 2014;
- Căn cứ Quyết định số 3280/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020 của dự án Sea Links Mũi Né – Việt Nam tại phường Phú Hải và phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Các Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN RẠNG ĐÔNG

Địa chỉ : J45 Tôn Đức Thắng – P. Xuân An – Tp. Phan Thiết – tỉnh Bình Thuận.

Điện thoại : 0252.3 821111 Fax: 0252.3 828093

Mã số thuế : 3 4 0 0 1 8 1 6 9 1

Người đại diện : **Ông NGUYỄN VĂN ĐÔNG** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

Ông/Bà : Năm sinh:

CMND/Passport số : Cấp ngày:..... Tại:

Địa chỉ thường trú :.....

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Email:

Mã số thuế :

(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Bên Mua và Bên Bán trong Hợp đồng này được gọi riêng là Mỗi Bên hoặc Một Bên, và được gọi chung là Các Bên hoặc Hai Bên.

Sau khi xem xét, thảo luận các vấn đề có liên quan đến việc mua bán căn hộ Ocean Vista, Hai Bên thống nhất giao kết Hợp đồng mua bán Căn hộ thuộc dự án khu Căn hộ Ocean Vista với những điều khoản và điều kiện cụ thể sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1.1. Trong bản Hợp đồng này các từ và các cụm từ dưới đây, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu sự diễn giải khác, sẽ được hiểu một cách thống nhất như sau:

BÊN BÁN: Công ty Cổ phần Rạng Đông, chủ đầu tư dự án Ocean Vista với đầy đủ thông tin nêu trên hoặc người kế nhiệm hợp pháp của Bên Bán.

BÊN MUA: Là Ông (Bà) với đầy đủ thông tin nêu trên, hoặc người thừa kế hợp pháp của Bên Mua căn hộ.

KHU CĂN HỘ HAY “OCEAN VISTA”: Một tổ hợp căn hộ cao cấp gồm 06 tòa nhà với tổng cộng căn hộ, tọa lạc tại km 09 đường Nguyễn Thông, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, do Bên Bán làm chủ đầu tư xây dựng.

CĂN HỘ: Là một căn hộ được xây dựng với cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu căn hộ cao cấp **Ocean Vista**, do Bên Bán đầu tư xây dựng, với các đặc điểm như được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này.

HỢP ĐỒNG: Là Hợp đồng mua bán căn hộ Ocean Vista này; và toàn bộ các Phụ lục 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.

GIÁ BÁN CĂN HỘ: Là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

BẢO HÀNH CĂN HỘ: Là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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 theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

DIỆN TÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ: Là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) 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. Diện tích ban công bao gồm toàn bộ diện tích sàn,

trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện trong bản thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt.

DIỆN TÍCH SÀN CĂN HỘ: Là diện tích 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.

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA: Là phần diện tích Bên Mua có quyền sở hữu được quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng này.

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN: Là phần diện tích mà Bên Bán có quyền sở hữu và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ như được quy định tại Điều 7.2 của Hợp đồng này.

PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG KHU CĂN HỘ: Là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận, bao gồm:

Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực; trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của Khu căn hộ bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao cao ốc, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, nơi để xe theo tỉ lệ tương ứng diện tích căn hộ sở hữu, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa.

NỘI QUY OCEAN VISTA: Là bản nội quy quản lý sử dụng Khu căn hộ nhằm đảm bảo mọi hoạt động trong Khu căn hộ được vận hành một cách an toàn, trật tự, quy củ, được đính kèm theo Hợp đồng này (Phụ lục 4) và tất cả các sửa đổi bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý sử dụng Khu căn hộ.

KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG: Là khoản tiền 2% mà Các Bên phải có nghĩa vụ đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Khu căn hộ.

DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH OCEAN VISTA: Là các dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho tòa nhà hoạt động bình thường.

BẢO TRÌ OCEAN VISTA: Là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với tòa nhà đó nhằm duy trì chất lượng Ocean Vista.

ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH OCEAN VISTA: Là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Ocean Vista sau khi Ocean Vista được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

BAN QUẢN TRỊ: Ban Quản trị được thành lập theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016, về việc: Ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và phù hợp với Nội quy Ocean Vista. Ban Quản trị là một tổ chức bao gồm những thành viên do các chủ sở hữu căn hộ, người thuê căn hộ của Ocean Vista bổ nhiệm theo nhiệm kỳ, có thẩm quyền kiểm tra, theo dõi và giám sát hoạt động của Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista. Trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, Ban quản trị sẽ do Bên Bán thành lập hoặc chỉ định để điều hành tòa nhà Ocean Vista khi đi vào hoạt động. Cơ cấu tổ chức và chức năng của Ban quản trị sẽ được quy định cụ thể tại Nội quy quản lý Ocean Vista (Phụ lục 6 của Hợp đồng).

CƯ DÂN KHÁC: Là bất kỳ người nào khác Chủ căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay cư ngụ hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình và/hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ căn hộ;
- Khách đến thăm của Chủ căn hộ;
- Người thuê căn hộ và/hoặc người thuê lại căn hộ;
- Bất kỳ một người nào khác mà chủ căn hộ cho được vào sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào.

BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ: Là các bản vẽ mặt bằng tầng lầu và mặt bằng Căn hộ được Bên Mua đặt mua theo quy định của Hợp đồng này và có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm bởi Bên Bán theo quy định của Hợp đồng.

CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG: Nghĩa là các công trình, tiện ích được xây dựng và sở hữu bởi Bên Bán, phục vụ (có thu phí) cho nhu cầu sử dụng của các cư dân Ocean Vista và được quy định tại nội quy Ocean Vista.

BÀN GIAO CĂN HỘ: Việc bàn giao căn hộ trên thực tế và chính thức cho Bên Mua theo các quy định tại Điều 5 của Hợp đồng.

SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG: Là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này 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.

GIẤY CHỨNG NHẬN: Là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.

THÔNG BÁO VI PHẠM: Là thông báo bằng văn bản mà Bên Bán gửi cho Bên Mua, nếu Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này.

NGÀY HOÀN THIỆN DỰ KIẾN: Là ngày mà việc xây dựng Ocean Vista dự kiến sẽ hoàn tất.

THỜI GIAN GIA HẠN: Là khoảng thời gian ba (03) tháng sau ngày hoàn thiện dự kiến.

1.2. Trừ khi ngữ cảnh yêu cầu sự diễn giải khác:

- Đề mục hoặc tiêu đề của Hợp đồng và các Phụ lục** chỉ để tiện tham khảo và không được xem xét để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp đồng.
- Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ lục** là các tham chiếu đến (các) Điều và (các) Phụ lục của Hợp đồng.
- Các từ số ít** cũng bao gồm nghĩa số nhiều và ngược lại.
- Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba** sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc kế nhiệm của họ.

ĐIỀU 2. THÔNG TIN, ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 căn hộ thuộc Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista cùng với những đặc điểm dưới đây và như mô tả chi tiết tại Phụ lục 1 cùng với sơ đồ vị trí, bản vẽ mặt bằng căn hộ đính kèm Hợp đồng này.

2.2. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu căn hộ cao cấp The Ocean Vista Residential.
- Địa chỉ: Km 09 đường Nguyễn Thông, P.Phú Hải, Tp.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2.3. Thông tin, đặc điểm về căn hộ:

- Loại nhà, công trình xây dựng : căn hộ chung cư
- Căn hộ số : Tòa nhà (Block): Tầng:
- Diện tích sử dụng căn hộ : m²
- Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo định nghĩa tại Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy 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. Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ tăng hoặc giảm so với diện tích đã ghi trong Hợp đồng thì Hai Bên sẽ tính toán giá trị của phần diện tích tăng hoặc giảm căn cứ vào giá bán căn hộ tại Điều 3.1 để điều chỉnh giá trị Hợp đồng. Tuy nhiên, giới hạn tỉ lệ chênh lệch không được vượt quá $\pm 5\%$ diện tích đã ghi trong Hợp đồng này.
- Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, hai bên sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ và diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích 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 sàn xây dựng là: m²
- Mục đích sử dụng căn hộ: Dừng để ở
- Năm hoàn thành việc xây dựng:

2.4. Quy mô của tòa nhà:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: m².
- Tổng diện tích sử dụng đất (sử dụng chung): m².
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 3.

GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá bán căn hộ:

- a. Đơn giá** (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm nội thất căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung): VNĐ/m²

(Bằng chữ:).

Giá bán căn hộ tính trên diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Điều 2.3 của Hợp đồng này là:

(Diện tích x đơn giá) = m² x VNĐ/m² = VNĐ

(Bằng chữ:).

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% giá bán căn hộ)

Số tiền là: VNĐ

(Bằng chữ:).

Tổng giá bán căn hộ (bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chưa bao gồm nội thất căn hộ): VNĐ

(Bằng chữ:).

b. Giá bán trên không bao gồm:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Nội thất của căn hộ;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: Dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng riêng cho căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Chi phí quản lý vận hành Ocean Vista hàng tháng: Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại điều 5 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành căn hộ theo thỏa thuận tại điều 4 Hợp đồng này;
- Các chi phí do chủ căn hộ sử dụng các dịch vụ, các công trình tiện ích tại Ocean Vista.

c. 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 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.

3.2. Phương thức thanh toán:

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán như được quy định tại Điều 3.1 và 3.3 của Hợp đồng bằng Việt Nam đồng thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của Bên Bán.

- Nếu thanh toán bằng chuyển khoản, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tài khoản đăng ký dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Rạng Đông

- Số tài khoản 007.100.123.0020 (VNĐ), tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương (VCB) – chi nhánh Bình Thuận;

- Số tài khoản 6111.000.0000.438 (VNĐ), tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV) – chi nhánh Bình Thuận;

Chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng.

Căn cứ xác định việc Bên Mua đã thanh toán là chứng từ chuyển khoản của ngân hàng.

- Nếu thanh toán bằng tiền mặt, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán tại:

- Phòng kế toán của Công ty Cổ phần Rạng Đông, theo địa chỉ:

+ J45 Tôn Đức Thắng, P. Xuân An, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

+ Điện thoại: (0252) 3821 111 Fax: (0252) 3832 317

- Văn phòng đại diện Bên Bán tại TP HCM, theo địa chỉ:
 - + Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Rạng Đông
 - + Số 14B Kỳ Đồng, P.9, Q.3, Tp.HCM
 - + Điện thoại: (028) 3930 5666 Fax: (028) 3930 6090

Nếu có thay đổi địa chỉ văn phòng đại diện thì Bên Bán sẽ thông báo đến Bên Mua trong vòng 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày thay đổi.

- 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.

3.3. Thời hạn thanh toán

Thời hạn thanh toán được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ

4.1. Thuế và các khoản phí, lệ phí đối với Nhà nước

4.1.1 Bên Mua chịu trách nhiệm nộp mọi khoản phí, lệ phí, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản lệ phí trước bạ, phí hành chính, phí công chứng và/hoặc các khoản phí, lệ phí hoặc các loại thuế khác phải trả cho Nhà nước liên quan đến việc mua bán căn hộ theo Hợp đồng và việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Trong trường hợp có sự thay đổi trong chính sách, pháp luật của Nhà nước dẫn đến tăng các loại thuế, phí, lệ phí, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản vượt trội đó. Các khoản phí, lệ phí này Bên Mua giao cho Bên Bán khi lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hay khi có yêu cầu từ cơ quan chức năng.

4.1.2 Bên Bán có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất của dự án và các khoản thuế liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ theo qui định hiện hành.

4.2. Kinh phí bảo trì; Chi phí quản lý vận hành Ocean Vista; Quỹ dự phòng và Tiền ký Quỹ

4.2.1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung

- a. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 3.1 của Hợp đồng được sử dụng cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Ocean Vista.
- b. Kinh phí bảo trì được lưu giữ tại một tài khoản riêng do Bên Bán (trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị) hoặc Ban quản trị mở.
- c. Trong trường hợp kinh phí bảo trì đã thu được không đủ để chi cho các mục đích nêu tại điểm a khoản 4.2.1 nói trên thì Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm vào theo tỉ lệ tương ứng với phần diện tích căn hộ thuộc sở hữu của mình.

4.2.2. Phí quản lý vận hành Ocean Vista

- a. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí quản lý vận hành Ocean Vista theo yêu cầu của Bên Bán (trong thời gian chưa lập Ban quản trị) hoặc của Ban quản trị. Phí này được dùng cho mục đích quản lý và vận hành Ocean Vista, Bên Bán hoặc Ban quản trị có trách nhiệm mở một tài khoản độc lập, gọi là *Tài khoản phí quản lý vận hành* để sử dụng cho các mục đích nêu tại điểm a Khoản 4.2.2 này.
- b. Hai Bên thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Ocean Vista như sau:
 - i. Trước thời điểm Ban quản trị được thành lập thì việc quản lý vận hành Ocean Vista sẽ do Đơn vị quản lý vận hành mà Bên Bán lập ra thực hiện. Mức phí

quản lý vận hành năm đầu tiên không quá 12.000 đồng/m²/tháng. Đối với các năm tiếp theo mức phí này có thể được điều chỉnh tùy vào tình hình thực tế. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí quản lý vận hành năm đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 07 ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Căn hộ;

- ii. Sau khi Ban quản trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Ocean Vista sẽ do Hội nghị dân cư Ocean Vista quyết định và do Ban quản trị thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista;
 - iii. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước.
- c. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị bao gồm: dịch vụ bảo vệ; bảo trì hệ thống trang thiết bị kỹ thuật của tòa nhà; dịch vụ vệ sinh khu vực công cộng, khu vực chung; thu gom và xử lý rác thải; chăm sóc cây xanh, duy trì cảnh quan; vận hành máy móc trang thiết bị của tòa nhà (thang máy, bể xử lý nước thải, hệ thống điện, nước...); đảm bảo lưu thông trong toàn khu Ocean Vista, giữ và sắp xếp xe đúng vị trí quy định và các công tác khác có liên quan.

4.2.3. Tiền ký quỹ

- a. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng cho Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista một khoản tiền ký quỹ trước khi tiến hành bất kỳ công việc sửa chữa căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra vào Ocean Vista. Khoản tiền ký quỹ này được xem là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình nào thuộc Ocean Vista và các căn hộ khác trong Ocean Vista (sau đây gọi là "*Tiền ký quỹ*"). Khoản Tiền ký quỹ này sẽ được quy định cụ thể tại Nội quy Ocean Vista;
- b. Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại phát sinh từ việc Bên Mua tiến hành sửa chữa căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra vào Ocean Vista. Trong trường hợp không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh, khoản tiền ký quỹ này sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua. Trong trường hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vượt quá đó dựa trên các hóa đơn, chứng từ liên quan do Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista cung cấp;
- c. Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista sẽ có quyền áp dụng một số biện pháp chế tài phù hợp đối với Bên Mua nếu Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều này với điều kiện là (i) việc áp dụng các chế tài như vậy sẽ không ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và Công trình tiện ích chung của các chủ căn hộ khác, và (ii) Đơn vị quản lý vận hành sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh đối với Bên Mua từ việc áp dụng chế tài đó.

4.2.4. Các khoản phí trên không bao gồm chi phí điện, nước, cước phí sử dụng mạng internet, truyền hình cáp, điện thoại... Các khoản này Bên Mua thanh toán theo quy định của nhà cung cấp dịch vụ khi bắt đầu sử dụng căn hộ.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ

- 5.1.** Bên Bán có trách nhiệm xây dựng Ocean Vista theo đúng kế hoạch, tiến độ và dự kiến sẽ hoàn thiện căn hộ và bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng năm
- 5.2.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà Hai Bên đã thỏa thuận.

- 5.3.** 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 căn hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.4.** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của 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; hệ thống xử lý nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch của Dự án.
- 5.5.** Hai bên thống nhất thời gian bàn giao căn hộ có thể sớm hơn (trường hợp sớm hơn thì Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua), hoặc muộn hơn không quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định tại khoản 5.1 Điều này.
- 5.6.** Trong quá trình xây dựng, nếu có cơ sở cho thấy thiết kế của căn hộ hoặc Ocean Vista cần phải được chỉnh sửa để (i) giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc gia tăng giá trị của căn hộ, hoặc (ii) nhằm tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới, với điều kiện là việc chỉnh sửa như vậy không làm thay đổi chất lượng chung của căn hộ và đã được Bên Bán thông báo trước cho Bên Mua, Bên Bán có quyền chỉnh sửa thiết kế căn hộ hoặc Ocean Vista mà không phải thỏa thuận với Bên Mua.
- 5.7.** Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày căn hộ được hoàn thiện, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc tiến hành bàn giao căn hộ. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi Bên Bán thông báo như vậy, 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 căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ theo mẫu đính kèm Hợp đồng (Phụ lục 3) để xác nhận tình trạng của căn hộ khi bàn giao thực tế.
- 5.8.** Điều kiện bàn giao và nhận căn hộ: Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau (i) đã thanh toán được 95% (chín mươi lăm phần trăm) tổng giá trị căn hộ nêu tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng, (ii) đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế (nếu có), các khoản lệ phí, phí theo quy định hiện hành của nhà nước (khi có yêu cầu) và (iii) nộp phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp đồng.
- 5.9.** Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không trả lời và/hoặc không tiến hành nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng được thông báo chính thức bằng văn bản cho Bên Bán và được Bên Bán chấp thuận, thì xem như Bên Mua đã mặc nhiên nhận bàn giao căn hộ và chấp nhận hiện trạng của căn hộ tại thời điểm đó mà không có quyền khiếu nại, tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến căn hộ, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở chất lượng của căn hộ và mọi rủi ro hoặc tổn thất xảy ra với căn hộ. Bên Bán sẽ bàn giao chìa khóa căn hộ cho Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista, và Bên Mua sẽ phải thanh toán chi phí quản lý căn hộ theo quy định cho Đơn vị quản lý vận hành Ocean Vista.
- 5.10.** Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao thực tế căn hộ nhằm chậm dứt Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao như vậy sẽ bị xem là hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên Mua và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng. Mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với căn hộ sẽ được chuyển từ Bên Bán sang Bên Mua kể từ ngày Bàn giao thực tế được quy định tại Điều này.
- 5.11.** Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

ĐIỀU 6. QUYỀN SỞ HỮU

Sau khi Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo Điều 5 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua với điều kiện là Bên Mua sẽ cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, chứng từ và thực hiện bất kỳ và tất cả các hành vi, công việc cần thiết để phục vụ cho việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

- 6.1. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua sẽ phụ thuộc vào các quy định pháp luật Việt Nam và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ nỗ lực trong việc lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các Bên cùng đồng ý rằng, bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh kể cả lệ phí trước bạ, liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- 6.2. Trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên được ủy quyền đó nếu (i) Bên Mua đã thanh toán xong cho Bên Bán tiền mua căn hộ còn lại và tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, và (ii) người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp pháp do Bên Mua xác lập, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ như vậy.
- 6.3. Kể từ khi Bên Mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bên Mua sẽ có đầy đủ quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. CAM KẾT ĐỐI VỚI PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- 7.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng căn hộ là m² và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ theo danh mục tại (Phụ lục 1) đính kèm Hợp đồng này. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung như sau:
 - a. Quyền sử dụng chung không có thu phí đối với phần sở hữu chung theo định nghĩa tại Điều 1;
 - b. Quyền sử dụng theo nhu cầu và có thu phí đối với các công trình tiện ích chung thuộc sở hữu của Bên Bán.
- 7.2. Bên Bán có quyền sở hữu:
 - a. Quyền sở hữu riêng đối với các căn hộ mà Bên Bán chưa bán và/hay không bán, công trình tiện ích chung, phần diện tích để xe còn lại ngoài diện tích để xe của Các Bên Mua, tất cả các phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác không thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Các Bên Mua ("*Phần sở hữu riêng của Bên Bán*"); và
 - b. Quyền sở hữu chung đối với phần sở hữu chung (*theo định nghĩa "phần sở hữu chung" tại Điều 1*).

ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 8.1.** 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 ngân hàng.
- 8.2.** Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đó.
- 8.3.** Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp đồng này cho Tổ chức, hay cá nhân khác, khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua chưa nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận. Bên Mua muốn thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng này, thì phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện đúng các thủ tục theo quy định tại Điều 10, 11 Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10/9/2015; và:
- a. Bên thứ ba phải là người có đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
 - b. Nếu trong Bên Mua muốn chuyển nhượng căn hộ cho bên thứ ba thì phải hoàn thành các đợt thanh toán, tương đương 50% (năm mươi phần trăm) (theo tiến độ thanh toán tại Phụ lục 2);
 - c. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ và toàn bộ tiền lãi suất của các đợt thanh toán trễ hạn cho Bên Bán trước khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng;
 - d. Hợp đồng không ở trong tình trạng tranh chấp và/hoặc thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - e. Bên Mua phải cung cấp chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân do cơ quan thuế cấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua căn hộ; và
 - f. Việc chuyển nhượng này không bị cấm bởi các quy định pháp luật.
- 8.4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Ocean Vista.
- 8.5.** Bên Bán có quyền chuyển giao Hợp đồng này cho một thành viên hay đơn vị phụ thuộc hay bất cứ cá nhân nào nắm giữ tất cả hay phần lớn tài sản của Bên Bán. Trường hợp này các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua được đảm bảo theo đúng các điều khoản của Hợp đồng này trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác giữa Bên Mua và bên nhận chuyển giao từ Bên Bán.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH VÀ SỬA CHỮA

- 9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ trong thời gian bảo hành theo đúng quy định tại Điều 20, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Điều 85, Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Chính phủ. Cụ thể như sau:
- a. Sửa chữa khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối sản phẩm đó, trừ các thiết bị do Bên Mua tự trang bị và/hoặc lắp đặt.

- 9.2.** Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
- 9.3.** Thời hạn bảo hành căn hộ là 60 tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.4.** Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với căn hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê người khác sửa chữa, khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
- 9.5.** Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng hoặc thiệt hại nào đối với căn hộ nếu hư hỏng, thiệt hại đó là kết quả của một trong các trường hợp sau:
- Là kết quả của sự hao mòn tự nhiên và/hoặc do Bên Mua sử dụng sai, bất cẩn và/hoặc Bên Mua tự ý sửa chữa, thay đổi;
 - Bên Mua không tuân thủ các điều kiện bảo hành và/hoặc các hướng dẫn sử dụng;
 - Do lỗi và/hoặc hành vi phá hủy của Bên Mua hay cư dân khác hay bất kỳ một bên thứ ba nào khác gây ra;
 - Do sự kiện bất khả kháng như được định nghĩa tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- 9.6.** Ngay khi phát hiện ra các hư hỏng, khiếm khuyết thuộc diện được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:
- Thông báo cho Bên Bán bằng văn bản chậm nhất trong vòng một (01) ngày kể từ khi phát hiện; và
 - Thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của các hư hỏng, khiếm khuyết đó.
- 9.7.** Tùy theo từng trường hợp và điều kiện cụ thể, trừ các trường hợp cấp thiết, chậm nhất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về bảo hành của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các bảo hành hư hỏng theo quy định. Tùy theo từng mức độ hư hỏng cụ thể, Bên Bán sẽ quyết định là sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó bằng vật dụng/sản phẩm mới cùng loại hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
- 9.8.** Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị Ocean Vista và nhân viên của Bên Bán hay những Công ty dịch vụ do Bên Bán hoặc Ban quản trị chỉ định được phép vào căn hộ và cho phép họ đưa vào căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những Công ty dịch vụ do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ.
- 9.9.** Bên Mua không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với căn hộ mà có thể làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng hoặc cấu trúc công trình, có ảnh hưởng đến các công trình tiện ích chung và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong tòa nhà.
- 9.10.** Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, nếu có nhu cầu sửa chữa thì Bên Mua phải tuân thủ các nguyên tắc sửa chữa của Nội quy Ocean Vista.

- 9.11.** Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 9.3 Điều này, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CÁC CAM KẾT, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

10.1. Cam kết, quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

10.1.1. Bên Bán cam kết rằng:

- a. Việc xây dựng Ocean Vista và Căn hộ 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;
- b. Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp luật;
- c. Bên Bán đảm bảo sử dụng đúng mục đích các công trình tiện ích chung mà Bên Bán thông tin công khai khi bán căn hộ cho Bên Mua.

10.1.2. Quyền của Bên Bán

- a. Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ và thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b. Quyền áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm trong thanh toán tiền mua căn hộ được quy định tại Điều 11 của Hợp đồng hay tại các Điều, khoản khác có liên quan trong Hợp đồng này;
- c. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này và áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm trong giao nhận căn hộ theo quy định tại Điều 5.9, 5.10 và Điều 11 của Hợp đồng này;
- d. Thực hiện tất cả các quyền của Ban quản trị kể từ ngày bàn giao căn hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập theo Thông tư số 02//2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.
- e. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt căn hộ. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án hoặc gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba đó phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng như quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này;
- f. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và/hoặc vi phạm Nội quy Ocean Vista (*Phụ lục 6*) đính kèm theo Hợp đồng này;
- g. Cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ tiền, hoàn tất mọi nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc các Phụ lục, biên bản đính kèm Hợp đồng, Bên Bán

có quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ, quyền từ chối và bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua;

- h. 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 thỏa thuận của Bên Mua;
- i. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 11 của Hợp đồng này;
- j. 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;
- k. Các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

10.1.3. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a. Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- b. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và/hoặc khi thay đổi theo quy định và điều kiện tại Điều 5.6 của Hợp đồng này;
- c. 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 01(một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- d. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua, thực hiện bảo hành đối với căn hộ và Ocean Vista theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. 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...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của Pháp luật;
- i. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà theo quy định của Pháp luật; cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra công trình khi có yêu cầu.
- j. Phụ thuộc vào việc Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, các Phụ lục và Nội quy quản lý sử dụng Ocean Vista, tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý để các cơ quan chức năng cấp cho Bên Mua giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ

các giấy tờ theo thông báo 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 mua bán cho Bên Mua;

- k. Có trách nhiệm tổ chức hội nghị Ocean Vista lần đầu để thành lập Ban quản trị Ocean Vista; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi Ocean Vista chưa thành lập được Ban quản trị;
- l. 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;
- m. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

10.2. Cam kết, Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

10.2.1. Bên Mua cam kết rằng:

- a. Nguồn gốc khoản tiền mua căn hộ và các khoản tiền phải thanh toán khác được quy định trong Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về khoản tiền mua căn hộ của Bên Mua; 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 này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- b. Bên Mua được phép, theo quy định của pháp luật Việt Nam, mua và sở hữu căn hộ này;
- c. Trước khi ký Hợp đồng này, Bên Mua đã đọc, đã tìm hiểu và hiểu rõ tất cả các thông tin cần thiết về dự án Ocean Vista trong đó có căn hộ mua bán;
- d. 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 rõ các quy định trong bản Hợp đồng này và toàn bộ các Phụ lục kèm theo Hợp đồng này. 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. Bên mua cũng đồng ý rằng không có phần, điều, khoản, mục nào trong Hợp đồng này cũng như trong các Phụ lục kèm theo nó chứa đựng những nội dung chưa rõ ràng mà Bên Mua chưa hiểu hay có thể hiểu lầm, và rằng, bằng việc ký kết Hợp đồng này Bên Mua tự nguyện, bằng ý chí của mình, thống nhất với toàn bộ nội dung Hợp đồng và các quy định tại các Phụ lục kèm theo;
- e. Cung cấp 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.

10.2.2. Quyền của Bên Mua

- a. Nhận bàn giao căn hộ theo đúng các mô tả tại Điều 2 và theo đúng thời hạn như quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn hộ theo thời hạn quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận);

- c. Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung Dự án Ocean Vista được phê duyệt;
- d. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Ocean Vista lần đầu để thành lập Ban quản trị Ocean Vista khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;
- e. Được chuyển nhượng quyền mua căn hộ này cho bên thứ ba theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này;
- f. Được sử dụng 01 chỗ để xe ô tô và/hoặc xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà;
- g. 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 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;
- h. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- i. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán, vì lý do chủ quan, không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận và/hoặc theo thời gian gia hạn cần thiết, hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/ lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều khoản bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- j. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng và hỗ trợ kiểm tra thực tế tại công trình;
- k. 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;
- l. Các quyền khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

10.2.3. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu, thông tin cung cấp cho Bên Bán như các giấy tờ tùy thân, hộ khẩu, địa chỉ, số điện thoại... phục vụ cho việc ký kết Hợp đồng và làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho căn hộ;
- b. Cung cấp cho Bên Bán bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết để tiến hành việc mua bán căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật;
- c. Thanh toán cho Bên Bán đầy đủ, đúng hạn tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì 2% theo những điều khoản và điều kiện quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- d. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) 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;

- f. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc mua căn hộ và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nếu việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu bị chậm trễ khi Bên Mua chậm thanh toán các khoản thuế, lệ phí theo quy định, bất kể việc chậm thanh toán là do nguyên nhân nào;
- g. Thanh toán cho Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý kể từ ngày bàn giao căn hộ với tư cách là Chủ căn hộ các khoản kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo đúng quy định trong Hợp đồng này và Bản nội quy Ocean Vista (Phu lục 6) kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và tự chịu trách nhiệm nếu việc sử dụng các dịch vụ bị tạm ngừng do chậm thanh toán;
- i. Thực hiện đúng các quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và Bản nội quy Ocean Vista đính kèm theo Hợp đồng này;
- j. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Ocean Vista;
- k. Sử dụng căn hộ đúng mục đích, công năng thiết kế theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở. Không tự ý thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và/hoặc làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình, các tiện ích công cộng trong tòa nhà, hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong tòa nhà. Nếu Bên Mua muốn thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kết cấu, kiến trúc... thì phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Ocean Vista hoặc Đơn vị quản lý Ocean Vista và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu sau thời gian bảo hành;
- l. Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các tiện ích công cộng mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm;
- m. 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;
- n. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 11. VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

11.1. Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp đồng

Nếu Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc được quy định trong các Phụ lục Hợp đồng kèm theo thì Bên Bán sẽ áp dụng hình thức xử lý như sau:

- a. Đến hạn thanh toán tiền mua căn hộ, nếu Bên Mua vẫn chưa thanh toán đủ theo quy định tại Điều 3 hoặc các khoản được quy định trong Hợp đồng này thì Bên Mua sẽ

phải trả thêm phần lãi trả chậm với mức lãi suất 0,05 % trên mỗi ngày trễ hạn. Nếu quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán thì Bên Mua phải trả thêm phần lãi trả chậm với mức lãi suất là 0,075% trên mỗi ngày trễ hạn. Các mức lãi suất này sẽ được tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ thời điểm đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế;

- b. Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán, thì thời gian trễ hạn thanh toán tiền của các đợt tiếp theo sẽ không quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Nếu đến ngày thứ 31, Bên Mua vẫn chưa thanh toán đủ tiền như quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này, thì ngoài việc áp dụng mức lãi suất tại điểm a khoản 11.1 Điều 11, Bên Bán còn có quyền tạm ngưng cung cấp các dịch vụ tại căn hộ đó: như điện, nước, mạng internet, truyền hình cáp, điện thoại,... Tuy nhiên, tổng thời gian trễ hạn của tất cả các đợt thanh toán không vượt quá 60 ngày;
- c. Bên Bán sẽ có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không phải bồi thường bất kỳ một khoản chi phí nào nếu Bên Mua vi phạm một trong các điều khoản sau:
 - (i) Không khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 và các khoản khác của Hợp đồng này hay theo quy định của pháp luật trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán;
 - (ii) Vi phạm điều khoản thanh toán trong ba (03) lần liên tiếp;
 - (iii) Không cung cấp các tài liệu hoặc thực hiện các công việc cần thiết mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý theo quy định của pháp luật để ký kết Hợp đồng chứng thực, và/hoặc để hoàn tất các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ;
 - (iv) Viện bất cứ lý do gì để từ chối nhận bàn giao căn hộ;
 - (v) Không có quyền hoặc bị tước quyền mua căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam dù là do hệ quả của việc thay đổi luật pháp sau ngày ký kết Hợp đồng này hay vì bất cứ lý do nào khác (ngoại trừ những trường hợp bất khả kháng);
 - (vi) Không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nào khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này vì bất kỳ lý do gì.
- d. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này do những vi phạm trên, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, Bên Bán ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại Điều 11.1 trên, còn đồng thời có các quyền:
 - (i) Giữ lại tiền cọc;
 - (ii) Có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
 - (iii) Phạt Bên Mua một số tiền tương đương tám phần trăm (8%) trên tổng giá trị Hợp đồng vi phạm;
 - (iv) Đòi bồi thường các tổn thất hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ việc vi phạm Hợp đồng của Bên Mua. Hai Bên đồng ý thỏa thuận rằng: số tiền bồi thường các tổn thất hoặc thiệt hại được tính trọn gói là 50% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm vi phạm Hợp đồng (trừ số tiền đặt cọc);
 - (v) Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Bên Bán đã bán được căn hộ cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán

(không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn tính đến ngày có thông báo chấm dứt Hợp đồng, khấu trừ tiền phạt, tiền bồi thường các tổn thất, thiệt hại, các khoản chi phí hợp lệ khác (nếu có) và khoản tiền thuế giá trị gia tăng mà Bên Bán đã nộp cho nhà nước. Tiền thuế giá trị gia tăng này sẽ được Bên Bán trả lại cho Bên Mua ngay khi được cơ quan thuế hoàn thuế giá trị gia tăng đối với số tiền thuế đã nộp. Ngoài ra Bên Bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua.

11.2. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định của Hợp đồng này thì khi đó điểm d của Điều 11.1 sẽ được áp dụng.

11.3. Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp đồng:

- a. Bên Bán sẽ bị phạt 0,05% trên mỗi ngày trễ hạn do lỗi chủ quan trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày thứ chín mươi (90) kể từ ngày đến hạn theo Điều 5.1 của Hợp đồng và Bên Mua đã thực hiện đúng việc thanh toán theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này.
- b. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, và bồi thường:
 - (i) Bị phạt bằng tám phần trăm (8%) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
 - (ii) Đòi bồi thường các tổn thất hoặc thiệt hại thực tế phát sinh từ việc vi phạm Hợp đồng của Bên Mua. Hai Bên đồng ý thỏa thuận rằng: số tiền bồi thường các tổn thất hoặc thiệt hại được tính trọn gói là 50% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm vi phạm Hợp đồng (trừ số tiền đặt cọc);
 - (iii) Bị phạt 0,05% trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán không phải chịu phạt theo quy định tại điểm này nếu trong thời hạn mười (10) ngày làm việc Bên Mua không đến trụ sở của Bên Bán để làm thủ tục nhận lại tiền như thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán;

11.4. Ngoài các khoản phạt vi phạm Hợp đồng được quy định tại Điều 11.1, 11.2 và Điều 11.3, bên vi phạm dẫn đến chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn còn phải bồi thường những thiệt hại gây ra cho bên bị vi phạm, phải thanh toán những chi phí mà bên bị vi phạm phải bỏ ra để ngăn chặn, hạn chế những thiệt hại do vi phạm Hợp đồng gây ra, thanh toán các khoản tiền phạt phát sinh do vi phạm Hợp đồng này dẫn đến vi phạm Hợp đồng khác và bồi thường thiệt hại cho bên thứ ba nếu thiệt hại đó là hậu quả của hành vi vi phạm Hợp đồng của bên vi phạm.

11.5. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng không phải do vi phạm Hợp đồng:

- a. Khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định về nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán đã giao nhà kèm theo các giấy tờ pháp lý cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này. Trường hợp này hai bên sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng chậm nhất trong vòng 30 ngày;
- b. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định đình chỉ vĩnh viễn việc thực hiện các hoạt động đầu tư, xây dựng dự án này;
- c. Khi xảy ra trường hợp bất khả kháng (theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng) làm cho một trong hai bên hoặc cả hai bên mất khả năng thực hiện Hợp đồng này;

- d. Khi chấm dứt Hợp đồng theo các trường hợp quy định tại các điểm b và c Điều 11.5 nêu trên, Hai Bên phải tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng và giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại theo quy định pháp luật hiện hành căn cứ trên khối lượng công việc đã thực hiện tại thời điểm đó và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 12. NỘI QUY OCEAN VISTA

- 12.1.** Nội quy Ocean Vista là văn bản có hình thức và nội dung được đính kèm tại Phụ lục 6 của Hợp đồng này và được soạn thảo nhằm quy định các nội dung chủ yếu liên quan đến việc (i) chiếm hữu, sử dụng các công trình chung thuộc Ocean Vista, (ii) cách thức sinh hoạt và các hoạt động được phép hoặc không được phép tiến hành trong phạm vi Ocean Vista, và (iii) các chi phí hoặc khoản đóng góp cần thiết để quản lý, vận hành và duy trì hoạt động của Ocean Vista.
- 12.2.** Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy quản lý Ocean Vista. Bên Mua cũng xác nhận và đồng ý rằng, Nội quy Ocean Vista có thể được sửa đổi tại từng thời điểm dựa trên yêu cầu thực tế trong việc điều hành Ocean Vista bởi (i) Bên Bán trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập hoặc (ii) Ban quản trị sau khi Ban quản trị đã được thành lập và mỗi bản Nội quy Ocean Vista sửa đổi như vậy sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả chủ sở hữu và người thuê căn hộ.

ĐIỀU 13. THẾ CHẤP

- 13.1.** Bên Mua được thế chấp quyền mua Căn hộ theo Hợp đồng này cùng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này cho một bên thứ ba nếu được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản, và việc thế chấp như vậy sẽ phụ thuộc vào điều kiện do Bên Bán toàn quyền quy định.
- 13.2.** Bên Mua không được tuyên bố, thiết lập hoặc hủy bỏ bất kỳ quyền hoặc lợi ích nào theo Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1.** Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và vượt khỏi tầm kiểm soát của Các Bên mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép. Sự kiện bất khả kháng bao gồm:
- Các sự cố thiên tai như: mưa, giông, bão, lốc, lụt, sấm sét, hạn hán, động đất, núi lửa, sóng thần hoặc các hiểm họa thiên nhiên khác;
 - Các sự cố như hỏa hoạn, các hành vi phá hoại, chiến tranh, bạo động, biểu tình, đình công, tình trạng khẩn cấp, dịch bệnh, tắc nghẽn giao thông hoặc bất kỳ sự kiện nào khác vượt quá sự kiểm soát hợp lý của Một Bên, với điều kiện là sự thiếu hụt tài chính đơn thuần sẽ không được xem là sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của Một Bên;
 - Các hành vi của chính quyền như sự cấm đoán hay lệnh cấm hoặc đình chỉ hoạt động đầu tư xây dựng dự án mà không do lỗi của Bên Bán;
 - Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.2.** Việc một bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hay một/một số các nghĩa vụ trong Hợp đồng này sẽ không bị xem là vi phạm Hợp đồng và được miễn trừ

trách nhiệm nếu việc không thực hiện hoặc việc thực hiện chậm trễ ấy là do các sự kiện bất khả kháng.

- 14.3.** Việc thực hiện nghĩa vụ của một bên trong Hợp đồng này sẽ được tạm hoãn trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và tất cả các quy định khác của Hợp đồng này sẽ được gia hạn thêm một khoản thời gian tương đương với khoảng thời gian kể từ thời điểm bắt đầu sự kiện bất khả kháng cho đến thời điểm chấm dứt sự kiện bất khả kháng đó, với điều kiện là trong thời gian sớm nhất sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên nhận định rằng sự kiện bất khả kháng đã xảy ra phải thông báo cho bên kia về sự kiện bất khả kháng đã xảy ra, bản chất và thời gian gây ảnh hưởng của sự kiện này trên cơ sở hợp lý mà bên đó tin tưởng.
- 14.4.** Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng và trong phạm vi có thể, Các Bên sẽ cùng tiến hành thảo luận để tìm cách khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày gửi thông báo về sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày ra thông báo về sự kiện bất khả kháng, Một Bên sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Việc chấm dứt Hợp đồng như vậy sẽ không cấu thành bất kỳ sự kiện vi phạm đối với Hợp đồng này và không bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với bên kia.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

- 15.1.** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng.
- 15.2.** Mỗi bên phải thông báo ngay cho bên kia sự thay đổi địa chỉ, số điện thoại liên lạc (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Một bên không thể viện dẫn lý do không nhận được thông báo trong điều kiện bình thường và/hoặc trong trường hợp có sự thay đổi về địa chỉ mà không thông báo cho bên kia biết về sự thay đổi đó để thoái thác hay trì hoãn việc thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ của mình đối với bên còn lại.
- 15.3.** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một bên gửi theo Hợp đồng này được xem là bên kia đã nhận được khi:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
 - b. Vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thư bảo đảm; hoặc ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thư chuyển phát nhanh (EMS);
 - c. Trong vòng 24 (hai mươi bốn) giờ kể từ khi nhận được xác nhận việc truyền tin hiệu thành công nếu gửi bằng fax hoặc khi nhận được xác nhận từ hệ thống thư điện tử nếu gửi bằng email và nếu thời gian gửi thông báo rơi vào cuối ngày làm việc của ngày làm việc cuối cùng trong tuần thì đầu giờ ngày làm việc tiếp theo (8 giờ sáng) được xem là thời điểm nhận được thông báo.

ĐIỀU 16. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 16.1.** Hợp đồng này được giải thích và áp dụng theo pháp luật Việt Nam.
- 16.2.** Trường hợp có một tranh chấp phát sinh liên quan đến việc giải thích hay thực hiện Hợp đồng này, bao gồm cả những tranh chấp về sự hiện hữu, hiệu lực hoặc chấm dứt của Hợp đồng này, một trong hai bên có thể thông báo cho bên kia bằng văn bản về tranh chấp phát sinh. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, tranh chấp đó sẽ được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác thiện chí và cùng có lợi.

- 16.3.** Trường hợp không thể giải quyết được tranh chấp đó bằng thương lượng, hòa giải trong thời hạn nêu trên (hoặc có thể gia hạn theo thỏa thuận của Các Bên) thì một trong hai bên có quyền đưa tranh chấp đó đến Tòa án tỉnh Bình Thuận. Phán quyết của Tòa án sẽ là phán quyết cuối cùng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

ĐIỀU 17. THỎA THUẬN CHUNG

- 17.1.** Hợp đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung Hợp đồng này. Tất cả Phụ lục Hợp đồng, Phân mô tả căn hộ, Bản nội quy quản lý sử dụng Ocean Vista và các biên bản, bản kê đính kèm, đơn đề nghị, yêu cầu đều là một phần không thể tách rời của Hợp đồng và có hiệu lực pháp lý như Hợp đồng.
- 17.2.** Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
- 17.3.** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Các Bên kể nhiệm và Các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ.
- 17.4.** Việc một bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu bên kia tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này (i) sẽ không ảnh hưởng đến việc bên đó yêu cầu bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) sẽ không được hiểu là sự từ bỏ quyền của bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do luật quy định.
- 17.5.** Trường hợp có một hoặc nhiều quy định của Hợp đồng bị vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo các quy định pháp luật có liên quan thì hiệu lực, giá trị pháp lý và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại trong Hợp đồng sẽ không bị ảnh hưởng hoặc cản trở bởi sự vô hiệu, không có giá trị pháp lý của các điều khoản đó dưới bất kỳ hình thức nào. Các Bên sẽ thảo luận để cùng thống nhất thay thế những phần vô hiệu đó bằng những quy định mới có hiệu lực và phù hợp pháp luật Việt Nam.
- 17.6.** Hai bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo, đồng thời công nhận là nội dung Hợp đồng được thể hiện đúng với ý chí của cả hai bên. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp đồng này.
- 17.7.** Hợp đồng này được lập thành 04 bản gốc bằng Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 17.8.** Hợp đồng có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký được ghi ở phần đầu của Hợp đồng.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1:
BẢNG MÔ TẢ VẬT TƯ, THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ OCEAN VISTA

STT	TÊN VẬT TƯ	NHÃN HIỆU	GHI CHÚ
	I/ DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CHUNG:		
01	Sơn nước	Boss/Jotun/Dulux	
02	Vật liệu lát sàn	Taicera/Thạch bàn/ Hoàng Gia	
03	Vật liệu lát sàn phòng ngủ	Taicera/Thạch bàn/ Hoàng Gia	
04	Trần – Thạch cao	Vĩnh tường	
05	Cửa	Ash/ Sồi /Gỗ tự nhiên/MDF	
06	Ổ khóa	Hafele/Assa Abloy/Yale	
07	Len tường		
08	Gạch ốp tường	Gạch nhập khẩu/Việt Nam	
	II/ THIẾT BỊ ĐIỆN		
11	Thiết bị điện: Công tắc, ổ cắm, CB...	Panasonic/Sino/LS	
12	Dây điện	Cadivi/Tài Trường Thành	
13	Đèn chiếu sáng	Duhal/Rạng Đông/Phillip	
14	Hệ thống an ninh	Nhập khẩu	
15	Máy nước nóng	Ariston/Atmor	
16	Máy lạnh	Daikin/Panasonic/LG	
17	Quạt hút	Panasonic/Mitsubishi/Bifan	
	III/ THIẾT BỊ NHÀ TẮM		
18	Phòng tắm đứng bằng vách kính	Việt Nam	
19	Bồn tắm nằm	Toto/Inax/Caesar	
20	Lavabo	Toto/Inax/Caesar	
21	Bồn cầu	Toto/Inax/Caesar	
23	Bộ 6 món	Toto/Inax/Caesar	
24	Bộ vòi:		
	- Tắm đứng		
	- Bồn tắm		
	- Lavabo		
	- Hanger		
25	Mặt đá	Granite	
	IV/ THIẾT BỊ NHÀ BẾP		
26	Kệ tủ bếp trên / dưới	Gỗ tự nhiên/MDF	

27	Mặt bếp bằng đá	Granite	
28	Chậu rửa	Malloca/Teka	
29	Vòi rửa chén	Malloca/Teka	
30	Máy hút khói	Malloca/Teka	

PHỤ LỤC 2: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Bên mua thanh toán cho Bên bán theo các đợt với số tiền của từng đợt dự kiến tính theo tỷ lệ (%) trên Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm nội thất của căn hộ và kinh phí bảo trì) và thời gian thanh toán cụ thể như sau:

1.1 Đối với Block C

Đợt góp vốn	Tỷ lệ góp vốn	Tiến độ góp vốn
Đợt 1	Thanh toán 30% tổng GTHĐ	Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán
Đợt 2	Thanh toán 10% tổng GTHĐ	Sau 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán
Đợt 3	Thanh toán 15% tổng GTHĐ	Sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán.
Đợt 4	Thanh toán 15% tổng GTHĐ	Sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán
Đợt 5	Thanh toán 15% tổng GTHĐ	Sau 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán
Đợt 6	Thanh toán 10% tổng GTHĐ	Sau 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán
Đợt 7	Thanh toán 5% tổng GTHĐ	Khi Bên bán thông báo tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho Bên Mua.
Tổng cộng	100%	

2. Bên mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các khoản phí, lệ phí có liên quan đến Căn hộ theo lịch biểu sau:

STT	Khoản mục	Thời hạn thanh toán
1	Kinh phí bảo trì: 2% giá bán căn hộ	Ngay khi Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua

2	Lệ phí công chứng (nếu có)	Khi lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ
3	Lệ phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua	Khi lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ
4	Phí quản lý Căn hộ	Theo yêu cầu của Ban quản trị Căn hộ
5	Phí hòa mạng ADSL, truyền hình cáp, điện thoại...	Khi bắt đầu sử dụng

3. Bên Mua thanh toán trực tiếp tại Văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán sau đây:

• Nếu thanh toán bằng tiền mặt:

1. Phòng kinh doanh của Công ty Cổ phần Rạng Đông, theo địa chỉ:

+ J45 Tôn Đức Thắng, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

+ Điện thoại: (0252) 3821 111 Fax: (0252) 3832 317

2. Văn phòng đại diện của Bên Bán tại TP HCM, theo địa chỉ:

+ Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Rạng Đông

+ Số 14B Kỳ Đồng, phường 9, Quận 3, TP HCM

+ Điện thoại: (028) 3930 5666 Fax: (028) 3930 6090

• Nếu thanh toán bằng chuyển khoản:

Chủ tài khoản: Công ty Cổ Phần Rạng Đông

1/ Số tài Khoản: 007.100.1230020

Tại: Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam (VCB) - Chi nhánh Bình Thuận.

2/ Số tài Khoản: 6111.000.0000.438

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (BIDV) - Chi nhánh Bình Thuận.

PHỤ LỤC 3

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Số:/BBBG - OV

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ Ocean Vista số..... được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua ngày.....

Hôm nay, ngày, tại Căn hộ....., Hai Bên gồm:

BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN RẠNG ĐÔNG

Địa chỉ : J45 Tôn Đức Thắng - thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận.

Điện thoại : 0252.3 821111 Fax: 0252.3 832317

Đại diện bởi : Chức vụ:

(Sau đây gọi tắt là Bên A)

BÊN MUA : Ông (Bà)

Sinh ngày :

CMND số : tại: cấp ngày:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại : Fax:

Và Ông (Bà) :

Sinh ngày :

CMND số : tại: cấp ngày:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại : Fax:

(Sau đây gọi tắt là Bên B)

Hai Bên cùng tiến hành lập và ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ với những nội dung sau đây:

1. Bên Bán bàn giao và Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ với các đặc điểm sau:

1.1 Ký hiệu Căn hộ: Căn hộ số Block..... Tầng.....

1.2 Vị trí Căn hộ: Block....., thuộc dự án Ocean Vista, tọa lạc tại km 9 đường Nguyễn Thông, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

1.3 Tình trạng Căn hộ tại thời điểm bàn giao: Căn hộ đã hoàn thành 100%, đáp ứng các điều kiện về tiêu chuẩn Căn hộ theo đúng bản mô tả chi tiết tại *Phụ lục 1* của Hợp đồng mua bán Căn hộ ngày.....

1.4 - Diện tích sàn Căn hộ:m²

- Diện tích sử dụng Căn hộ theo Hợp đồng:.....m²

- Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế:.....m²

- Chênh lệch giữa diện tích Hợp đồng và diện tích thực tế:.....m²

(Bao gồm:Phòng khách,Phòng ngủ, Phòng bếp,WC, Bancon)

- Chi số điện:kw.

- Chi số nước:m³.

1.5 Chìa khóa Căn hộ: bộ (gồm.....chìa/bộ)

1.6 Các nội dung ghi nhận khác:

2. Sau khi kiểm tra, Bên Mua xác nhận tình trạng hiện hữu của Căn hộ tại thời điểm bàn giao đúng với các nội dung ghi nhận trên, đáp ứng theo các quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ và không có bất cứ khiếm khuyết hay hư hỏng nào. Bên Mua đồng ý nhận bàn giao căn hộ vào ngày lập Biên bản này mà không có bất cứ ý kiến hay khiếu nại gì.
3. Bên Bán sẽ bảo hành căn hộ theo quy định tại Điềucủa Hợp đồng mua bán căn hộ số ngày
4. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản này, Bên Mua sẽ là Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam và có đầy đủ các quyền và chịu trách nhiệm quản lý sử dụng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng cũng như những nghĩa vụ, chi phí, phí tổn phát sinh liên quan đến Căn hộ.
5. Biên bản này được lập thành 04 (bốn) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 4

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CĂN HỘ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Rạng Đông

Tôi tên :
Sinh ngày :
CMND/passport số :
Ngày cấp : Nơi cấp :
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên lạc :
Số ĐT/fax

Là Bên Mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ Ocean Vista số ... ngày..... (Sau đây gọi là Hợp đồng)

Bằng Văn bản này, tôi đề nghị Công ty Cổ phần Rạng Đông chấp thuận đề nghị chuyển nhượng quyền mua Căn hộ Ocean Vista và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua Căn hộ cho (các) Ông/Bà có tên sau:

Ông/bà :
CMND/passport số :
Ngày cấp : Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên lạc :
Số ĐT/fax :
Tài khoản số : Tại ngân hàng:.....

Và Ông/bà :
CMND/passport số :
Ngày cấp : Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên lạc :
Số ĐT/fax :
Tài khoản số : Tại ngân hàng:.....

(Dưới đây gọi là Bên nhận chuyển nhượng)

1. Cam kết của bên đề nghị chuyển nhượng quyền mua căn hộ:

- Tôi (chúng tôi) cam kết rằng, đến thời điểm chuyển nhượng, tôi (chúng tôi) đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Rạng Đông theo tiến độ thanh toán quy định trong Hợp đồng (đã thanh toán tổng cộng số tiền.....)
- Kể từ ngày....., ông/bà..... trở thành Bên Mua trong Hợp đồng mua bán Căn hộ. Mọi quyền lợi của tôi (chúng tôi) liên quan đến Hợp đồng đã chấm dứt. ông/bà

..... (tên người mua lại) sẽ thực thi các quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp đồng

- Việc chuyển nhượng này là xuất phát hoàn toàn từ ý nguyện của tôi (chúng tôi) sẽ không có bất kỳ sự khiếu nại nào về mọi vấn đề liên quan đến việc thực hiện bản Hợp đồng số....., và tất cả các quyền, nghĩa vụ được quy định trong đó và các phụ lục Hợp đồng kèm theo.
- Tôi (chúng tôi) là người (những người) duy nhất có quyền định đoạt quyền tài sản liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ và việc chuyển nhượng quyền mua Căn hộ này và không có đồng sở hữu nào khác. Tôi (chúng tôi) cam kết và hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc chuyển nhượng quyền mua Căn hộ này, và đảm bảo cho Bên Bán trong Hợp đồng (chủ đầu tư dự án), trong mọi trường hợp, tránh khỏi mọi khiếu kiện, tranh chấp, thắc mắc hay bất cứ nghĩa vụ pháp lý hay tài sản nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua căn hộ này, từ bất kỳ tổ chức cá nhân nào.
- Bằng tài sản của mình, tôi (chúng tôi) chịu trách nhiệm về mọi khoản thuế có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền mua căn hộ này theo quy định của pháp luật Việt Nam về thuế.
- Chịu trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Rạng Đông số tiền lệ phí làm thủ tục cho việc chuyển nhượng là sáu (06) triệu đồng.
- Bên chuyển nhượng giao cho Công ty Cổ phần Rạng Đông toàn bộ bản gốc cũng như bản sao tất cả các tài liệu Hợp Đồng, bao gồm: (i), Hợp Đồng và các phụ lục Hợp Đồng; (ii) Tất cả các phiếu thu và/hoặc hóa đơn; (iii) Tất cả các tài liệu kèm theo Hợp Đồng, các sơ đồ vị trí, bản vẽ, văn bản, thông báo nào khác giữa Bên chuyển nhượng và Công ty Cổ phần Rạng Đông.

2. Cam kết của bên nhận chuyển nhượng quyền mua căn hộ:

- Trước khi ký thỏa thuận này tôi (chúng tôi) đã đọc và hiểu một cách đầy đủ bản Hợp đồng mua bán căn hộ cùng toàn bộ các phụ lục kèm theo bản Hợp đồng, cũng như đã nhận thức rõ ràng về các quyền và nghĩa vụ của các bên trong bản Hợp đồng.
- Kể từ ngày bản đề nghị này được Công ty Cổ phần Rạng Đông đồng ý phê duyệt, tôi (chúng tôi) cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong bản Hợp đồng và các phụ lục kèm theo bản Hợp đồng đó, cũng như sẽ cùng Công ty Cổ phần Rạng Đông ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ mới sau khi bên chuyển nhượng cung cấp đầy đủ các chứng từ nộp thuế liên quan đến việc chuyển nhượng này.
- Cam kết cung cấp đầy đủ và chính xác mọi thông tin được yêu cầu cho Công ty Cổ phần Rạng Đông để thực hiện các thủ tục hành chính về chuyển nhượng cũng như bất kỳ thủ tục nào khác có liên quan.
- Tôi (chúng tôi) hoàn toàn có đủ năng lực pháp lý và có đầy đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà, sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Kính đề nghị Công ty Cổ phần Rạng Đông xem xét, chấp thuận đề nghị của chúng tôi (đính kèm Bản thoả thuận chuyển nhượng quyền mua căn hộ giữa hai bên).

Trân trọng.

Bên chuyển nhượng

Bên nhận chuyển nhượng

Xác nhận của Công ty Cổ phần Rạng Đông

PHỤ LỤC 5

VĂN BẢN CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 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 01/9/2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ – CP;

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày được ký kết bởi và giữa Công ty Cổ phần Rạng Đông và Ông/Bà.....;

Căn cứ đơn đề nghị chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ ngày..... của Ông/Bà

Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ này được lập ngày, bởi và giữa các bên sau:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (gọi tắt là Bên A):

Ông (bà).....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Đại diện cho (trường hợp Bên mua là tổ chức):

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:

Và Ông (bà).....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Đại diện cho (trường hợp Bên mua là tổ chức):

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (gọi tắt là Bên B):

Ông (bà).....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Đại diện cho (trường hợp Bên mua là tổ chức):

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:

Và Ông (bà).....

CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Đại diện cho (trường hợp Bên mua là tổ chức):

Địa chỉ liên hệ:..... Điện thoại:

Hai bên chúng tôi nhất trí thỏa thuận các nội dung sau đây:

Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho Bên B hợp đồng mua bán Căn hộ với các nội dung như sau:

1. Bên A chấp thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày cho Bên B và Bên B chấp thuận nhận chuyển nhượng kể từ ngày ký kết thỏa thuận này sẽ là Bên Mua trong Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư.
2. Bên bán Căn hộ: Công ty Cổ Phần Rạng Đông
3. Căn hộ số: Block:..... Tầng:
4. Diện tích sàn căn hộ: m²
5. Vị trí Căn hộ: Khu, thuộc dự án Ocean Vista, tọa lạc tại km 9 đường Nguyễn Đình Chiểu, P. Phú Hải, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
5. Giá bán:..... (Bằng chữ:.....)
6. Số tiền bên A đã nộp trước cho Bên Bán:
7. Thời hạn nộp tiền mua các đợt tiếp theo:
8. Thời hạn giao nhận nhà dự kiến:

Điều 2: Các hồ sơ, giấy tờ kèm theo:

1. Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký với Công ty Cổ phần Rạng Đông số:
2. Các biên lai nộp tiền mua căn hộ cho Công ty Cổ phần Rạng Đông số:
3. Các giấy tờ khác:

Điều 3: Giá chuyển nhượng Hợp đồng, thời hạn và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng Hợp đồng.

1. Giá chuyển nhượng Hợp đồng là: đ (Bằng chữ:))

Giá chuyển nhượng này đã bao gồm:

- Khoản tiền mà Bên A đã trả cho Công ty Cổ phần Rạng Đông theo hóa đơn (phiếu thu) là:đồng (Bằng chữ:), tương đương% giá trị hợp đồng.
- Các khoản tiền khác mà Bên A đã chi trả (có hóa đơn, phiếu thu kèm theo) đồng (Bằng chữ:)
- Khoản tiền chênh lệch Bên B phải trả thêm cho Bên A ngoài hai khoản tiền nêu trên là:đồng (Bằng chữ:.....)

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam (tiền mặt hoặc chuyển khoản).

3. Thời hạn thanh toán:

Điều 4: Cam kết

Các Bên cam kết rõ ràng rằng:

- 4.1. Bên A chịu trách nhiệm nộp tiền phí chuyển nhượng hợp đồng cho Chủ đầu tư và thực hiện việc sang tên Hợp đồng cho bên B.
- 4.2. Bên A cam kết chịu trách nhiệm về Hợp đồng mua bán Căn hộ quy định tại Điều 1 của văn bản này là không thuộc diện có tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác.
- 4.3. Bên A cùng với Bên B làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng tại cơ quan Công chứng và xác nhận tại Chủ đầu tư vào văn bản này;

- 4.4. Bên A tự chịu trách nhiệm bằng tài sản của mình đối với tất cả các khoản thuế, lệ phí phát sinh (nếu có) từ việc chuyển nhượng Hợp đồng này. Bên A phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế (nếu có) và cung cấp toàn bộ chứng từ nộp thuế cho Chủ đầu tư, để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện việc sang tên Hợp đồng.
- 4.5. Mọi khoản tiền trả trước mà bên A đã thanh toán cho Chủ đầu tư sẽ không được hoàn trả lại cho bên A, mà sẽ được kết chuyển cho bên B. Việc thanh toán bất kỳ các khoản tiền trả trước có liên quan tới hợp đồng sẽ được bên A và bên B tự giải quyết.
- 4.6. Kể từ ngày ký thỏa thuận này, mọi nghĩa vụ và quyền lợi của bên A sẽ được chuyển giao toàn bộ cho bên B. Bên A và bên B sẽ tuân thủ nghiêm túc mọi điều khoản của Hợp Đồng và các các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng cũng như thỏa Thuận chuyển nhượng này.
- 4.7. Trước khi ký thỏa thuận này tôi (chúng tôi) đã đọc và hiểu một cách đầy đủ bản Hợp đồng mua bán căn hộ cùng toàn bộ các phụ lục kèm theo bản Hợp đồng, cũng như đã nhận thức rõ ràng về các quyền và nghĩa vụ của các bên trong bản Hợp đồng.
- 4.8. Bên B cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong bản Hợp đồng và các phụ lục kèm theo bản Hợp đồng đó.
- 4.9. Bên B cam kết cung cấp đầy đủ và chính xác mọi thông tin được yêu cầu cho Công ty cổ phần Rạng Đông để thực hiện các thủ tục hành chính về chuyển nhượng cũng như bất kỳ thủ tục nào khác có liên quan.
- 4.10. Bên B hoàn toàn có đủ năng lực pháp lý và có đầy đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà, sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 4.11. Bên B sẽ tuân thủ nghiêm túc mọi điều khoản của Thỏa thuận chuyển nhượng này.

Điều 5: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có tranh chấp về các nội dung của văn bản này thì các bên bàn bạc, thương lượng giải quyết. Nếu không thương lượng được thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Hiệu lực và thời hạn thực hiện hợp đồng

Văn bản chuyển nhượng này có hiệu lực kể từ ngày được Công ty Cổ phần Rạng Đông xác nhận và được lập thành năm (05) bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ một (01) bản, bên B giữ một (01) bản, Chủ đầu tư giữ một (01) bản, lưu tại cơ quan công chứng một (01) bản và chuyển cho cơ quan thuế một (01) bản.

Bên chuyển nhượng

Bên Nhận Chuyển Nhượng

Chứng nhận của công chứng

Văn phòng (hoặc Phòng) công chứng.....chứng nhận:

Các Bên có tên trong văn bản chuyển nhượng này đã nhất trí thoả thuận về việc Bên chuyển nhượng là Ông/Bà.....là người đã mua Căn hộ theo hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày ký kết với Công ty Cổ phần Rạng Đông nay chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ này cho Bên nhận chuyển nhượng là Ông/Bà

Sau khi có chứng nhận này, hai Bên thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và đề nghị Công ty Cổ phần Rạng Đông xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này./.

....., ngày tháng năm

Công chứng viên

(Ký tên, đóng dấu)

Xác nhận của Công ty Cổ phần Rạng Đông

Công ty Cổ phần Rạng Đông xác nhận Ông/Bà là người đã mua Căn hộ theo hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày

Nay Công ty Cổ phần Rạng Đông xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ giữa Ông/Bà và Ông/Bà

Kể từ ngày ký xác nhận này, Công ty sẽ chấm dứt giao dịch với Ông/Bà và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng là Ông/Bà theo địa chỉ ghi trong văn bản chuyển nhượng này. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày đã ký với công ty chúng tôi./.

PHỤ LỤC 6

NỘI QUY TẠM THỜI QUẢN LÝ SỬ DỤNG OCEAN VISTA PHẦN I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. THAM CHIẾU

- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD.
- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ Ocean Vista ký kết giữa Công ty Cổ phần Rạng Đông với các cá nhân, tổ chức khác.
- Căn cứ hiện trạng thực tế Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista.

Điều 2. ĐỊNH NGHĨA

Trong bảng Nội quy quản lý sử dụng Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista này, các từ ngữ in nghiêng dưới đây được hiểu thống nhất như sau:

2.1 **“Nội quy quản lý sử dụng Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista”**, gọi tắt là **“Nội quy Ocean Vista”**, là bảng quy định về quản lý, sử dụng Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista. Bảng nội quy này có thể được sửa đổi theo yêu cầu của Bên Bán tùy theo nhu cầu thực tế khi khu căn hộ Ocean Vista đã được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

2.2 **“Khu căn hộ Ocean Vista”** hay còn gọi tắt là **“Ocean Vista”** là một dự án tổ hợp khu căn hộ cao cấp gồm 06 tòa nhà với tổng cộng căn hộ, tọa lạc tại km 9 đường Nguyễn Thông, phường Phú Hải, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, do Công ty Cổ phần Rạng Đông làm chủ đầu tư xây dựng.

2.3 **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ trong Khu căn hộ Ocean Vista được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng với tất cả các điều khoản và toàn bộ phụ lục kèm theo nó.

2.4 **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Rạng Đông.

2.5 **“Chủ căn hộ”** là Bên Mua trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

2.6 **“Cư dân khác”** là bất kỳ người nào khác Chủ căn hộ, dù ngắn hạn hoặc dài hạn, sống trong hay cư ngụ hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình và/hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ căn hộ;
- Khách đến thăm của Chủ căn hộ;
- Người thuê căn hộ và/hoặc người thuê lại căn hộ;
- Bất kỳ một người nào khác mà Chủ căn hộ đồng ý cho vào sống trong hay cư ngụ hay sử dụng căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

2.7 **“Đơn vị quản lý”** là bất kỳ cá nhân, tổ chức nào có khả năng và uy tín về quản lý bất động sản được lựa chọn để ký kết hợp đồng quản lý, vận hành và duy trì hoạt động của Ocean Vista bởi:

(i) Bên Bán trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập, hoặc (ii) Ban quản trị sau khi Ban quản trị được thành lập.

2.8 **“Ban quản trị”** Ban quản trị được thành lập theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và phù hợp với Nội quy Ocean Vista. Ban quản trị là một tổ chức bao gồm những thành viên do các chủ sở hữu căn hộ và người thuê căn hộ của Ocean Vista bổ nhiệm theo nhiệm kỳ, có thẩm quyền kiểm tra, theo dõi và giám sát hoạt động của Đơn vị quản lý Ocean Vista. Trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, Ban quản trị sẽ do Bên Bán thành lập hoặc chỉ định để điều hành tòa nhà Ocean Vista khi đi vào hoạt động.

2.9 **“Hội nghị Ocean Vista”** là hội nghị được tổ chức theo quy định tại *Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư* được ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 25/12/2016 của Bộ Xây dựng, về việc: Sửa đổi một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD và các quy định pháp luật liên quan.

2.10 **“Phần sở hữu chung”** là phần diện tích mà Bên Bán và Bên Mua có quyền sở hữu chung, được quy định cụ thể như sau:

Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực; trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của tòa nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao cao ốc, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, nơi để xe, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa.

2.11 **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia, gắn liền với căn hộ đó) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung như sau:

- Quyền sử dụng chung không có thu phí đối với phần sở hữu chung.
- Quyền sử dụng theo nhu cầu và có thu phí đối với các công trình tiện ích chung thuộc sở hữu của Bên Bán.

2.12 **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích mà Bên Bán có quyền sở hữu: các căn hộ mà Bên Bán chưa bán và/hay không bán, tầng trệt, tầng thượng, diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng, công trình tiện ích chung và tất cả các phần diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Các Bên Mua và quyền sở hữu chung đối với phần sở hữu chung.

2.13 **“Công trình tiện ích chung”** nghĩa là các công trình phục vụ cho nhu cầu sử dụng chung của Bên Mua và tất cả cư dân của Ocean Vista, có thu phí như được quy định tại Nội quy Ocean Vista.

Điều 3. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC BAN HÀNH NỘI QUY OCEAN VISTA

3.1. Nội quy Ocean Vista được chủ đầu tư Khu căn hộ Ocean Vista cũng là đơn vị quản lý tạm thời xây dựng và đưa vào sử dụng trong thời gian chưa triệu tập được Hội nghị Ocean Vista để thành lập *Ban quản trị Ocean Vista*. Các Chủ sở hữu căn hộ trong Ocean Vista, tất cả

các Cư dân khác và các bên liên quan đồng ý cam kết tuân thủ những quy định trong Bảng Nội quy này cho đến khi triệu tập Hội nghị Ocean Vista, Ban quản trị Ocean Vista được bầu thông qua Nội quy quản lý sử dụng Ocean Vista.

3.2. Bảng Nội quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng dân cư tại Ocean Vista, và nhằm:

- Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm sự an toàn cho các Cư dân của Ocean Vista;
- Nâng cao điều kiện sống, chất lượng sống của các Cư dân Ocean Vista;
- Duy trì và đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn sức khỏe cho Cư dân Ocean Vista;
- Duy trì chất lượng, kiến trúc công trình của Ocean Vista;
- Xây dựng khu dân cư Ocean Vista văn minh, sạch đẹp;
- Gia tăng giá trị căn hộ và giá trị của Ocean Vista;
- Quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của Cư dân Ocean Vista trong quản lý, sử dụng Căn hộ và những công trình, tiện ích chung tại Ocean Vista.

Điều 4. PHẠM VI ÁP DỤNG VÀ TRÁCH NHIỆM

4.1. Nội quy Ocean Vista áp dụng cho mọi Chủ căn hộ/ Cư dân khác, hay bất cứ tổ chức, cá nhân nào có liên quan đến việc quản lý sử dụng căn hộ, công trình tiện ích chung, các dịch vụ tại Ocean Vista. Chủ căn hộ và tất cả các đối tượng có liên quan nói trên trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các quy định của Bảng Nội quy này.

4.2. Chủ căn hộ có nghĩa vụ và phải đảm bảo rằng:

- Cư dân khác đều được biết về Nội quy Ocean Vista và họ, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các quy định trong Bảng Nội quy này; và
- Cư dân khác phải ký cam kết cho mục đích nói trên nếu và khi Ban quản lý Ocean Vista có yêu cầu.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ OCEAN VISTA VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ OCEAN VISTA

5.1 **Quyền và nghĩa vụ của Chủ căn hộ đối với phần sở hữu chung:**

- a. Chủ căn hộ có quyền bình đẳng trong việc sử dụng phần sở hữu chung;
- b. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Khu căn hộ Ocean Vista;
- c. Chấp hành đúng và đầy đủ các quy định về quản lý và sử dụng Khu căn hộ Ocean Vista trong Nội quy Ocean Vista;
- d. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản kinh phí quản lý và cung cấp dịch vụ, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Hợp đồng và Nội quy Ocean Vista;
- e. Chấp hành quy định về quản lý, giữ gìn, bảo quản tài sản thuộc phần sở hữu chung;

- f. Thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự;
- g. Phát hiện, ngăn chặn và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Khu căn hộ Ocean Vista;
- h. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung trong khu căn hộ;
- i. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của chủ sử dụng căn hộ khác trong Khu căn hộ bị hư hỏng do mình gây ra.

5.2 Quyền và nghĩa vụ của Chủ căn hộ đối với Phần sở hữu riêng:

- a. Sử dụng căn hộ đúng mục đích quy định là để ở;
- b. Được bảo hộ Phần sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật và các quy định của Nội quy này;
- c. Có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản và sử dụng phần sở hữu riêng theo đúng mục đích, công năng thiết kế và các quy định của Nội quy này.
- d. Có trách nhiệm mua bảo hiểm phòng chống cháy nổ cho căn hộ của mình, không chậm hơn 1 tháng kể từ ngày mua căn hộ của mình và gửi thông tin xác nhận về cho ban quản lý.

Điều 6. NHỮNG HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

- 6.1 Mở rộng, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Khu căn hộ Ocean Vista;
- 6.2 Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 6.3 Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an khu căn hộ;
- 6.4 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 6.5 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, tòa nhà 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, mở rộng diện tích dưới mọi hình thức);
- 6.6 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 6.7 Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
- 6.8 Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Căn hộ có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh, môi trường chung trong Khu căn hộ hay có thể làm ảnh hưởng hay phiền hà đến Chủ căn hộ/ Cư dân khác trong Khu căn hộ;
- 6.9 Sử dụng máy phát điện cá nhân;

- 6.10 Bỏ rác thải, các đồ vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt... gây ra nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Ocean Vista;
- 6.11 Lắp đặt ăngten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban quản lý Ocean Vista;
- 6.12 Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axit cao dễ gây mục và thấm nền Căn hộ;
- 6.13 Thực hiện hay có bất kỳ hành vi trái với quy định của pháp luật Việt Nam khi sử dụng Căn hộ; và
- 6.14 Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm như được quy định tại các Điều khoản khác trong Bản Nội quy này.

PHẦN 2. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG OCEAN VISTA

MỤC 1. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

Điều 7. SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG

- 7.1 Phần sở hữu chung và các tiện ích công cộng bao gồm:
 - Phần sở hữu chung như định nghĩa “*phần sở hữu chung*”.
 - Hệ thống điện của khu căn hộ.
 - Hệ thống đèn chiếu sáng và đèn trang trí tại các khu vực công cộng như sảnh vào thang máy, thang bộ, hành lang căn hộ tại các tầng ...
 - Hệ thống thông gió tại các tầng hầm và cầu thang thoát hiểm.
 - Hệ thống báo cháy và chữa cháy tự động.
 - Hệ thống cấp nước sinh hoạt.
 - Hệ thống xử lý nước thải.
 - Hệ thống an ninh.
 - Hệ thống Intercom.
 - Hệ thống chống sét.
 - Hệ thống thu gom rác thải sinh hoạt.
 - Hệ thống thang máy vận chuyển người và hàng hóa.
 - Công viên cây xanh, cầu vượt ra biển, và các công trình tiện ích khác.
 - Những phần diện tích trong khu căn hộ không thuộc diện tích sở hữu riêng của Bên Bán hoặc Bên Mua.
- 7.2 Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Cư dân khác có các quyền và các nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng phần sở hữu chung và tiện ích công cộng. Việc sử dụng phần sở hữu chung và tiện ích công cộng phải theo đúng nội quy và đúng với chức năng của phần sở hữu chung và tiện ích công cộng đó. Để bảo vệ, duy trì và sử dụng hợp lý, đúng theo từng chức năng của phần sở hữu chung và tiện ích công cộng, tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ và/ hoặc Cư dân khác trong bất kỳ trường hợp nào cũng không được phép:
 - 7.2.1 Sử dụng phần sở hữu chung và tiện ích công cộng với mục đích không hợp pháp hoặc làm ảnh hưởng đến khu căn hộ Ocean Vista, hoặc gây ra sự phiền toái, bất tiện hay những nguy hiểm đối với các Chủ sở hữu Căn hộ khác, bao gồm việc tàng trữ, cất giấu các loại hàng hóa hoặc động vật nguy hiểm, pháo sáng, ẩu đả, mở nhạc lớn, tiệc tùng làm mất vệ sinh trong khu vực sở hữu chung và tiện ích công cộng;

- 7.2.2 Sử dụng đại sảnh, hành lang, cầu thang của Căn hộ để làm sân chơi hay dùng vào mục đích khác trong bất cứ trường hợp nào;
- 7.2.3 Thực hiện việc gây thiệt hại đến hệ thống thoát nước, cấp nước hay đối với việc xả rác hay các chất có hại khác vào đường ống nước;
- 7.2.4 Sử dụng hoặc lấn chiếm phần sở hữu chung và tiện ích công cộng vì bất cứ mục đích nào, như: chiếm giữ, hoặc giữ giữ đồ đạc, kinh doanh, buôn bán, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, hoặc bất cứ mục đích nào khác mà không được phép;
- 7.2.5 Đi vào khu vực sở hữu chung và tiện ích công cộng mà chỉ dành cho người có nhiệm vụ và không có sự đồng ý trước của Ban quản lý bằng văn bản;
- 7.2.6 Sửa đổi hoặc thay thế bất cứ phần nào của phần sở hữu chung và các tiện ích công cộng khi chưa có sự đồng ý trước của Ban quản lý bằng văn bản;
- 7.2.7 Can thiệp vào hệ thống điều hoà nhiệt độ, các thiết bị lọc không khí và các thiết bị khác trong phần sở hữu chung và tiện ích công cộng với bất cứ hình thức nào;
- 7.2.8 Xây dựng hoặc lắp đặt bất cứ công trình nào theo bất cứ hình thức nào ở bên trên, bên dưới hoặc xung quanh sở hữu chung và tiện ích công cộng;
- 7.2.9 Gắn hoặc treo bất cứ máy móc hoặc các thiết bị, dụng cụ khác trên tường ngoài của Căn hộ hay mặt ngoài tòa nhà;
- 7.2.10 Quảng cáo, viết, vẽ trên tường, nền thuộc phần sở hữu chung hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, tòa nhà trái với thiết kế chung của chung cư Ocean Vista;
- 7.2.11 Phá hoại, cố ý làm hư hỏng, hoặc các hành động bất hợp pháp, trái phép đối với phần sở hữu chung và tiện ích công cộng;
- 7.2.12 Hút thuốc lá tại khu vực sở hữu chung, tiện ích công cộng ngoại trừ những khu vực được phép;
- 7.2.13 Vứt rác bừa bãi, chặt phá, giẫm đạp tại khu vực trồng hoa, cây cảnh, hoặc các hành vi khác ảnh hưởng đến trật tự, mỹ quan, vệ sinh chung tại khu vực sở hữu chung và tiện ích công cộng.
- 7.3 Sử dụng thang máy: mỗi Block tòa nhà thuộc Khu căn hộ Ocean Vista đều được trang bị hệ thống thang máy để vận chuyển người hoặc hàng hóa. Mỗi chủ Căn hộ hoặc Cư dân khác khi sử dụng thang máy phải tuân theo các quy định sau:
- 7.3.1 Thời gian sử dụng thang máy:
- Đối với thang máy vận chuyển người: 24/24h.
 - Đối với thang máy vận chuyển hàng: sáng từ: 07h30 đến 11h30; chiều từ: 13h đến 17h.
- 7.3.2 Sử dụng thang máy vận chuyển người phải theo đúng những quy định sau:
- Sử dụng thang máy đúng mục đích;
 - Không mang các chất dễ cháy, nổ, các vật dụng công kênh (ngoại trừ những hàng hóa có thể xách tay) vào thang máy;
 - Khi vào ra phải tuân tự, nhẹ nhàng không chen lấn, không chạy nhảy, gây chấn động mạnh khi thang máy đang dừng hoặc đang vận hành;
 - Tất cả các trường hợp uống rượu, ăn uống, hút thuốc lá, khạc nhổ, vứt rác, làm mất vệ sinh trong ca bin và khu vực cửa thang máy đều bị cấm;
 - Trong trường hợp quá tải thang máy, người vào thêm cuối cùng phải tự giác bước ra;

- Khi nhấn nút điều khiển phải nhẹ nhàng, đi đến tầng nào thì nhấn nút điều khiển đến tầng đó, không tự ý tháo gỡ hoặc có hành động làm hư hỏng các nút nhấn điều khiển và các bộ phận khác trong ca bin;
 - Trường hợp thang máy đang vận hành mà xảy ra sự cố mất điện hoặc thang máy bị dừng đột ngột phải hết sức bình tĩnh, nhấn chuông cấp cứu để gọi nhân viên kỹ thuật đến hỗ trợ, không đập vào ca bin hoặc la hét gây mất trật tự;
 - Tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ dẫn sử dụng của nhà sản xuất và nhân viên quản lý.
- 7.3.3 Sử dụng thang máy vận chuyển hàng phải theo đúng những quy định sau:
- Tuân theo những quy định sử dụng thang máy vận chuyển người; và
 - Sử dụng đúng mục đích là để vận chuyển hàng hóa;
 - Sắp xếp lịch giao nhận và vận chuyển hàng hóa nhằm đảm bảo việc vận chuyển được thuận lợi cho các cư dân khác trong khu căn hộ;
 - Đăng ký sử dụng thang máy vận chuyển hàng trong giờ hành chính trước 24h với ban quản lý (theo mẫu đăng ký do Ban quản lý qui định). Việc đăng ký sử dụng theo quy tắc đăng ký trước thì sử dụng trước;
 - Đảm bảo thực hiện những biện pháp bảo vệ cần thiết, tránh gây thương tích cho con người, thang máy, khu vực chung và các thiết bị trong khu căn hộ;
 - Chịu trách nhiệm bồi thường những thiệt hại do bản thân gây ra.
- 7.4 Sử dụng hồ bơi: hồ bơi là phần tiện ích công cộng nhằm phục vụ cho nhu cầu của cư dân Khu căn hộ Ocean Vista. Để việc sử dụng hồ bơi hiệu quả, an toàn, đáp ứng tốt nhất cho các cư dân khu căn hộ, khi sử dụng hồ bơi, các cư dân phải tuân theo các nguyên tắc sau:
- Chủ căn hộ/Cư dân khác chỉ được phép vào hồ bơi sau khi đã xuất trình vé bơi;
 - Chủ căn hộ/Cư dân khác vui lòng mặc trang phục bơi và tắm tráng trước khi xuống hồ bơi; Chủ căn hộ/Cư dân khác không được mang các thiết bị lặn hay chân chèo vào hồ bơi khi không được sự đồng ý của Ban quản lý;
 - Trẻ em tuyệt đối không được sử dụng hồ bơi dành cho người lớn trừ khi có người lớn đi kèm và chịu trách nhiệm trông coi;
 - Trẻ em bơi tại hồ bơi dành riêng cho trẻ em và phải có người lớn kiểm soát. Người lớn trông coi trẻ em sử dụng hồ bơi ở khu vực hồ bơi phải là người đủ 18 tuổi trở lên, hoặc trên 16 tuổi đến dưới 18 tuổi nếu có văn bản của cha, mẹ hoặc người giám hộ (nếu không có cha, mẹ) đồng ý và xác nhận người trên 16 tuổi đến dưới 18 tuổi có thể kiểm soát và chịu trách nhiệm đối với trẻ em do mình giám sát;
 - Chủ căn hộ/Cư dân khác bị các bệnh truyền nhiễm, bệnh có nguy cơ cao dễ gây ảnh hưởng đến sức khỏe vui lòng không sử dụng hồ bơi. Chủ căn hộ/Cư dân khác không nên thực hiện những động tác nguy hiểm, gây ảnh hưởng, hoặc gây cản trở, khó chịu đến người khác trong hồ bơi hoặc ở khu vực xung quanh hồ bơi;
 - Chủ căn hộ/Cư dân khác không nên sử dụng hồ bơi sau khi vừa ăn no hoặc ngay sau khi làm việc quá mệt hoặc phơi nắng quá lâu. Tuyệt đối không được bơi khi đang sử dụng các loại thức uống có cồn, các chất kích thích hoặc bất kỳ loại dược phẩm nào gây ảnh hưởng cho sức khỏe;
 - Chủ căn hộ/Cư dân khác phải liên hệ ngay với nhân viên quản lý hồ bơi khi thấy có dấu hiệu bất thường về sức khỏe có thể dẫn đến đột quỵ hoặc khi phát hiện thấy người khác có nguy cơ mất an toàn hoặc có rủi ro về tính mạng;

- Ban quản lý không chịu trách nhiệm về các tai nạn và rủi ro xảy ra cho Quý khách khi sử dụng hồ bơi không đúng quy định tại Nội quy này và/hoặc không tuân theo chỉ dẫn của nhân viên giám sát hồ bơi;
- Chủ căn hộ/Cư dân khác vui lòng không dùng đồ ăn, thức uống ngoài khu vực quy định và/hoặc sử dụng các vật dụng làm ảnh hưởng đến các khách khác và môi trường tại khu vực hồ bơi;
- Chủ căn hộ/Cư dân khác vui lòng kiểm tra tài sản cá nhân trước khi rời hồ bơi. Ban quản lý sẽ hỗ trợ việc tìm kiếm tài sản nhưng không chịu trách nhiệm nếu như có bất kỳ thiệt hại hoặc mất mát xảy ra;
- Cấm bơi ngoài thời gian hoạt động của hồ bơi. Cấm hút thuốc lá, cãi, đánh nhau hoặc có hành vi thiếu lành mạnh khác tại hồ bơi;
- Chủ căn hộ/Cư dân khác vui lòng tuân theo mọi chỉ dẫn của nhân viên giám sát hồ bơi và ban quản lý;
- Thời gian hoạt động hồ bơi: Từ **6h** đến **18h30** hàng ngày.

Điều 8. SỬA CHỮA VÀ BẢO DƯỠNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- 8.1 Trong trường hợp vì lợi ích chung của Khu căn hộ mà phải tiến hành sửa chữa lớn, phục hồi hoặc lắp đặt thêm bất kỳ các công trình công cộng nào khác thì Ban quản lý Ocean Vista được quyền xét duyệt và phân bổ khoản thu hợp lý. Mỗi Chủ căn hộ có nghĩa vụ thanh toán các khoản đóng góp cho việc sửa chữa và bảo dưỡng Khu căn hộ đầy đủ, đúng hạn.
- 8.2 Việc bảo dưỡng, sửa chữa riêng từng căn hộ cũng tuân theo quy định trên. Các Chủ căn hộ không được từ chối người bảo dưỡng, sửa chữa ra vào Căn hộ của mình để sửa chữa, bảo dưỡng cho các căn hộ khác hoặc các công trình công cộng.
- 8.3 Việc sửa chữa và bảo dưỡng Căn hộ không làm thay đổi bề mặt ngoài của Căn hộ như kính, sơn cửa ra vào hay sơn cửa sổ trái với thiết kế chung của Khu căn hộ cao cấp Ocean Vista.

Điều 9. BẢO TRÌ KHU CĂN HỘ

- 9.1 Nguyên tắc bảo trì Khu căn hộ
 - 9.1.1 Chủ căn hộ có trách nhiệm bảo trì đối với phần sở hữu riêng của mình. Trong trường hợp Chủ sử dụng căn hộ không phải là Chủ sở hữu muốn thực hiện việc bảo trì phần sở hữu riêng thì phải được Chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.
 - 9.1.2 Chủ căn hộ có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí về bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.
 - 9.1.3 Việc bảo trì đối với phần sở hữu chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung do Ban quản lý Ocean Vista và Chủ đầu tư thực hiện và phải tuân thủ các chỉ dẫn của nhà thiết kế, quy trình, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
 - 9.1.4 Việc bảo trì Khu căn hộ phải đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, cảnh quan, kiến trúc của Ocean Vista.
- 9.2 Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Khu căn hộ:
 - 9.2.1 Trong thời hạn bảo hành Khu căn hộ và chưa sử dụng kinh phí bảo trì, kinh phí bảo trì sẽ được gửi vào một tài khoản ngân hàng với mức lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ khi đưa Ocean Vista vào sử dụng. Ban quản lý Ocean Vista quản lý tài khoản kinh phí bảo trì với danh nghĩa đồng chủ tài khoản (Gồm trưởng ban quản lý và một thành viên do Ban quản lý cử ra) để quản lý và sử dụng khoản kinh phí này theo

quy định của pháp luật Việt Nam về tài chính để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định. Toàn bộ số tiền cả gốc và lãi sẽ được chuyển giao cho Ban quản trị Ocean Vista khi Ban quản trị được thành lập và đi vào hoạt động theo quyết định của Hội nghị Ocean Vista. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ từ khoản kinh phí bảo trì gửi tại Ngân hàng được bổ sung vào kinh phí bảo trì.

- 9.2.2 Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng bảo trì được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam về xây dựng và dân sự, tài chính.
- 9.2.3 Ban quản lý phải lập sổ theo dõi thu chi đối với kinh phí bảo trì và phối hợp thực hiện kiểm tra việc quyết toán và quản lý thu chi theo quy định pháp luật về tài chính; công khai các khoản thu chi kinh phí thực hiện việc bảo trì Khu căn hộ với các Chủ căn hộ tại Hội nghị Ocean Vista.
- 9.2.4 Trường hợp kinh phí thu được để bảo trì phần sở hữu chung không đủ thì huy động từ đóng góp của các Chủ căn hộ theo mức tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ căn hộ trong Khu căn hộ. Khoản kinh phí nêu trên chỉ dùng trong việc bảo trì Khu căn hộ, không sử dụng cho việc quản lý vận hành Khu căn hộ và các mục đích khác.

Điều 10. CÔNG TÁC PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

Nhằm đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy cho Ocean Vista, Chủ căn hộ/Cư dân khác có nghĩa vụ thực hiện các quy định sau:

- 10.1 Thực hiện tốt các biện pháp an toàn phòng cháy chữa cháy; không được đốt rác thải hoặc tự ý cầu mắc điện tại bất kỳ nơi nào trong khu căn hộ Ocean Vista;
- 10.2 Đóng, ngắt các nguồn điện hoặc tắt các thiết bị sử dụng điện khi ra khỏi Căn hộ;
- 10.3 Không sử dụng điện quá tải hoặc trái quy định của công ty điện lực hay của Ban quản lý Khu căn hộ mà có thể gây chập điện, cháy nổ, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Khu căn hộ, các công trình tiện ích chung, các Chủ căn hộ khác và các Cư dân khác trong Khu căn hộ;
- 10.4 Không mang hoặc tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ các loại chất nổ, chất dễ cháy, các loại vật liệu nguy hiểm, độc hại vào bên trong hay bên ngoài phạm vi Căn hộ;
- 10.5 Không hút thuốc trong khu vực chung của Khu căn hộ và các khu vực khác có quy định cấm hút thuốc;
- 10.6 Không được đốt giấy, các vật dụng gây cháy dưới tầng hầm, hành lang các tầng, các khu vực kỹ thuật, hồ rác...dưới bất kỳ hình thức nào;
- 10.7 Sử dụng các thiết bị điện theo đúng hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất;
- 10.8 Không được tự ý động chạm, di chuyển các thiết bị phòng cháy chữa cháy;
- 10.9 Phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Ban quản lý trong công tác phòng cháy chữa cháy.

Điều 11. TRẬT TỰ AN NINH VÀ YÊN TĨNH CHUNG

Nhằm đảm bảo trật tự an ninh và vệ sinh công cộng trong khu vực, Ban quản lý khu căn hộ Ocean Vista đã bố trí lực lượng bảo vệ trực và theo dõi an ninh các khu vực chung 24/24 suốt 7 ngày trong tuần. Ngoài ra, để tránh các tình huống ngoài mong muốn, Ban quản lý yêu cầu Chủ căn hộ/Cư dân khác có nghĩa vụ thực hiện các quy định sau:

- 11.1 Tuân thủ các quy định của pháp luật về đăng ký khai báo tạm trú, tạm vắng;
- 11.2 Không chiếm dụng nơi ra vào, hoặc bất kỳ phần nào xung quanh các công trình công cộng của Ocean Vista để hàng hóa, vật dụng. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Ban quản lý được quyền tự quyết định cách giải quyết phù hợp. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết vi phạm trên do Chủ căn hộ có hành vi vi phạm gánh chịu;

- 11.3 Không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ hành vi nào khác mà pháp luật nghiêm cấm trong Khu căn hộ và tại bất kỳ khu vực nào của Ocean Vista;
- 11.4 Thông báo cho ban quản lý về thời gian của những buổi tiệc quy mô nhỏ, hay những sự kiện diễn ra mà có sự tham dự của trên 5 khách mời;
- 11.5 Không gây ồn ào hoặc cho phép gây ồn ào 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 Căn hộ;
- 11.6 Không gây mất trật tự, cãi vã, đánh nhau, hoặc có hành vi thiếu lành mạnh,... trong Khu căn hộ và tại bất kỳ khu vực nào của Ocean Vista;
- 11.7 Không thực hiện hay có bất kỳ hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng hay làm phiền hoặc quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Khu căn hộ, đến sinh hoạt, sự yên tĩnh và bình yên của các Chủ căn hộ/ Cư dân khác của các căn hộ khác;
- 11.8 Thông báo cho ban quản lý hoặc nhân viên bảo vệ khi thấy bất kỳ người khả nghi và/hoặc sự việc gì bất thường xảy ra trong khu căn hộ Ocean Vista.

Điều 12. MỸ QUAN, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Ocean Vista, Chủ căn hộ/Cư dân khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 12.1 Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào khác trên hoặc vắt ngang lan can, ban công hoặc ở phần không gian của ban công phía từ lan can trở lên; trên hoặc vắt ngang cửa sổ hay cửa ra vào của Căn hộ hay xung quanh các công trình công cộng của Ocean Vista;
- 12.2 Đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn hộ hay các căn hộ khác hay tại xung quanh các công trình công cộng. Trường hợp vi phạm, những đồ đạc trên sẽ bị xem là vô chủ và Ban quản lý được quyền tự quyết định cách giải quyết phù hợp. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết vi phạm trên do Chủ căn hộ/ Cư dân khác có hành vi vi phạm gánh chịu;
- 12.3 Để ban công hay bồn hoa trên ban công (nếu có), hành lang hoặc những khu vực xung quanh căn hộ bẩn thỉu, nhếch nhác, cỏ, cây cối mọc um tùm, không gọn gàng. Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, vệ sinh bên ngoài căn hộ không được gây ảnh hưởng đến các căn hộ khác bên dưới hoặc xung quanh;
- 12.4 Đặt hoặc dựng hành rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây thêm trên ban công, hành lang hoặc những khu vực xung quanh Căn hộ, trước hoặc xung quanh các căn hộ khác hay tại xung quanh các công trình tiện ích chung;
- 12.5 Thay kính hoặc sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của các căn hộ khác hoặc làm thay đổi bất kỳ phần nào bên ngoài của căn hộ cũng như gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu căn hộ và các công trình tiện ích chung;
- 12.6 Đánh dấu, vẽ, sơn, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép;
- 12.7 Xả rác, ném, đổ hoặc để rác, những đồ dơ bẩn, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự tại xung quanh Căn hộ hay các căn hộ khác hoặc bất kỳ khu vực công

- cộng nào trong Ocean Vista. Khi đổ rác tại những nơi quy định, nếu rác bị rớt tại/hay xung quanh các công trình công cộng và các căn hộ khác thì phải quét dọn sạch ngay;
- 12.8 Thả, mang hoặc nuôi các loại gia súc, gia cầm trong Căn hộ (ngoại trừ chó, mèo hay chim) hoặc tại xung quanh các công trình tiện ích chung. Trong mọi trường hợp, Chủ căn hộ hoặc Cư dân khác không được để chó, mèo hay chim mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh trong khu vực Ocean Vista và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với chúng và mọi tổn thất do chúng gây ra;
- 12.9 Nuôi hay giữ hay cất giấu bất kỳ con vật nào, mà theo đánh giá của Ban quản lý cho rằng con vật đó có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự cho Ocean Vista hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc sự an toàn hay sự sinh hoạt bình thường của Chủ căn hộ/ Cư dân khác của các căn hộ khác; và
- 12.10 Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng không tốt đến mỹ quan, an toàn sức khỏe của Chủ căn hộ/ Cư dân khác, vệ sinh môi trường cho Ocean Vista.
- 12.11 Quy định vệ sinh, rác và đổ rác;
- 12.11.1 Vệ sinh phần sở hữu chung do Ban quản lý chịu trách nhiệm. Chủ căn hộ/ Cư dân khác có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh chung trong mọi thời điểm;
- 12.11.2 Vệ sinh phần sở hữu riêng do Chủ căn hộ/ Cư dân khác tự vệ sinh hoặc có thể đăng ký dịch vụ vệ sinh phần sở hữu riêng của mình và chịu trách nhiệm chi trả chi phí. (Vui lòng liên hệ với Ban quản lý để đăng ký vệ sinh căn hộ);
- 12.11.3 Rác và đổ rác: để giữ gìn vệ sinh trong khu căn hộ Ocean Vista, Chủ căn hộ/ Cư dân khác phải tuân thủ các quy định về việc xử lý rác và đổ rác như sau:
- Dùng bao rác đúng tiêu chuẩn và bỏ rác đúng khu vực thu gom rác quy định;
 - Không được phép bỏ vật liệu ướt, chất dễ kết dính, vật sắc nhọn, các chất thải độc hại, nguy hiểm... vào ống thu rác. Các loại rác thải trên phải được đóng gói kỹ không để rơi vãi, vấy bẩn. Bỏ đúng nơi tập trung rác do Ban quản lý quy định;
 - Rác ẩm ướt, có mùi hôi cần được bỏ vào bao rác riêng, buộc lại cẩn thận, tránh vương vãi, bốc mùi;
 - Không để rác trong các khu vực chung, bao gồm nhưng không giới hạn: hành lang, lối thoát hiểm, cầu thang bộ, lối ra vào chung cư;
 - Không được bỏ rác xuống hệ thống thoát nước;
 - Chủ căn hộ hoặc cư dân khác thực hiện việc đổ rác không đúng quy định gây ô nhiễm, tắc nghẽn hệ thống xử lý rác, thoát nước... sẽ tự chịu phần chi phí dọn dẹp và xử lý phát sinh;
 - Nghiêm cấm bỏ tàn thuốc lá đang cháy, nhang đèn hoặc các vật liệu gây cháy vào ống thu rác, phòng rác thải;
 - Những loại rác không được bỏ vào hệ thống ống rác tại các tầng Chủ căn hộ/ Cư dân khác phải được đóng gói kỹ và tự vận chuyển xuống tầng hầm để bỏ vào hầm rác;
 - Đối với những chất thải, rác thải là những: vật liệu xây dựng, vật dụng nội thất hỏng mà căn hộ loại bỏ thì Chủ căn hộ/ Cư dân khác liên hệ Ban quản lý để xử lý.

Điều 13. LƯU THÔNG VÀ ĐẬU XE, PHÍ GỬI XE

- 13.1 Khu vực để xe dành cho Căn hộ được đặt tại tầng hầm của mỗi khu căn hộ. Tùy theo nhu cầu thực tế của Chủ căn hộ/ Cư dân khác Ban quản lý Ocean Vista sẽ hướng dẫn nơi đỗ xe cho phù hợp;
- 13.2 Việc lưu thông trong khu vực và để xe phải tuân thủ nghiêm túc các quy định sau:

- Khi ra vào khu vực để xe dành cho Căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ (vận tốc giới hạn 5km/h) và tuân thủ các biển báo, chỉ dẫn giao thông hoặc theo sự hướng dẫn của Nhân viên bảo vệ;
- Chỉ đậu xe trong khu vực đã được chỉ định hay phân bổ cụ thể. Nghiêm cấm việc đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào khác trong Ocean Vista không được quy định làm nơi để xe;
- Không để bất kỳ đồ vật nào khác tại khu vực để xe;
- Khu vực đỗ xe chỉ dành cho phương tiện cá nhân là xe du lịch từ 2 ghế đến 16 ghế hoặc xe có tải trọng không vượt quá 2,5 tấn.
- Không lau chùi, bơm dầu mỡ, sửa chữa hoặc rửa bất cứ phương tiện nào trong khu vực đỗ xe, hoặc bất cứ khu vực nào của tòa nhà;
- Không xả rác bừa bãi ra khu vực đỗ xe;
- Xe của khách ra vào Ocean Vista phải gửi tại khu vực quy định cho khách vắng lai.

13.3 Phí gửi xe của khách vắng lai sẽ do Ban quản lý Ocean Vista quy định.

13.4 Quy định về sân golf

Vì Ocean Vista nằm trong quần thể phức hợp Sea Links City trong đó có sân golf Sea Links. Nên chủ căn hộ, gia đình và khách cư ngụ liên quan phải tuân thủ theo các quy định về hoạt động sân golf:

- (i) Không tự ý đi lại trong khu vực sân golf;
- (ii) Tuân theo các quy định về bảo vệ bề mặt cỏ và giữ gìn cảnh quan trong sân golf;
- (iii) Liên hệ hội quán golf để biết các thông tin chi tiết về việc tham quan sân golf hoặc chơi golf;
- (iv) Tôn trọng sự yên tĩnh khi vào khu vực sân golf.

13.5 Quy định về xe buggy

Chủ căn hộ, khách cư ngụ hoặc khách thuê dài hạn có thể tự đầu tư mua xe buggy dùng cho mục đích lưu thông riêng trong Sea Links. Tuy nhiên cần đảm bảo các vấn đề sau:

- Phải đăng ký và xuất trình hồ sơ mua xe cho Đơn vị quản lý để cấp số hoặc ký hiệu quản lý. Đơn vị quản lý sẽ cấp quyền sử dụng trong khu vực Sea Links nếu xe đủ tiêu chuẩn và hợp lệ.
- Không dùng cho thuê hoặc kinh doanh thu lợi nhuận.
- Trang trí xe điện buggy trang nhã và giữ gìn sạch sẽ.
- Phải được điều khiển bằng người có kỹ năng điều khiển và tuân theo luật lệ, quy trình của việc lưu thông xe tại khu vực Sea Links.
- Xe điện buggy cần phải để tại khu vực đậu xe, không được đậu tại các khu vực chung.

Điều 14. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC

- 14.1 Chủ căn hộ được phép sử dụng phần tiện ích công cộng theo quy định của Chủ đầu tư và phải thanh toán phí (nếu có) từ việc sử dụng phần tiện ích công cộng này.
- 14.2 Chủ đầu tư hoặc người nhận chuyển nhượng Phần tiện ích công cộng của Chủ đầu tư, không được thay đổi mục đích sử dụng, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc được Ban quản trị Ocean Vista chấp thuận.

14.3 Việc quản lý sử dụng và khai thác đối với các diện tích khác trong Ocean Vista phải tuân thủ theo đúng quy định của Bản nội quy này và các quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

MỤC II. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

Điều 15. SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

15.1 Chủ sở hữu và các cư dân khác được sử dụng phần sở hữu riêng để ở và phục vụ những nhu cầu hợp lý khác của mình. Tuy nhiên, việc sử dụng phần sở hữu riêng phải tuân theo những nguyên tắc sau:

- Không vi phạm vào các hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Điều 6, nội quy này;
- Sử dụng đúng mục đích để ở, không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ để buôn bán, kinh doanh, thương mại, các hoạt động sản xuất hoặc cho bất cứ mục đích khác không được phép;
- Không được phép cất giữ xăng dầu, vũ khí, vật dụng nguy hiểm, độc hại, dễ cháy nổ, văn hóa phẩm độc hại, hoặc những thứ bất hợp pháp khác... bên trong căn hộ;
- Không dùng quá tải thiết bị điện hoặc các hành vi khác làm chập mạch, gây cháy hoặc rò rỉ ro cho khu căn hộ Ocean Vista;
- Báo cho Ban quản lý cụ thể thời gian, số lượng, tên người thuê... khi cho thuê căn hộ. Đảm bảo bên thuê căn hộ biết rõ và thực hiện đúng nội quy của khu căn hộ Ocean Vista;
- Chịu trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng, đền bù thiệt hại, do việc sử dụng không đúng các quy định sử dụng phần sở hữu riêng, gây ảnh hưởng đến các căn hộ khác và phần sở hữu chung.

Điều 16. BẢO DƯỠNG VÀ SỬA CHỮA PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

16.1 Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa các Phần sở hữu riêng của mình. Chủ sở hữu có thể tự mình hoặc thuê người khác thực hiện, nhưng không được làm ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Ocean Vista, không ảnh hưởng đến Chủ căn hộ/Cư dân khác của những căn hộ khác trong Khu căn hộ.

16.2 Trong trường hợp Người sử dụng Căn hộ muốn thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa Phần sở hữu riêng thì phải được Chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

16.3 Việc sửa chữa, bảo dưỡng phải tuân thủ những quy định sau:

16.3.1 Báo cho Ban quản lý biết trước ít nhất bảy (07) ngày về nội dung và tiến độ công việc kể từ ngày có ý định sửa chữa, bảo dưỡng. Cung cấp cho Ban quản lý bộ bản vẽ sửa chữa căn hộ và đơn đăng ký sửa chữa căn hộ (theo mẫu do Ban quản lý quy định). Khi được sự đồng ý của Ban quản lý mới tiến hành sửa chữa. Nếu việc sửa chữa, bảo dưỡng có ảnh hưởng đến các căn hộ lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các Chủ căn hộ bị ảnh hưởng biết về thời gian và lịch trình thực hiện công việc.

16.3.2 Trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản lý danh sách cụ thể tổ chức/cá nhân được thuê thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa. Chủ căn hộ phải chỉ định người đại diện giám sát việc sửa chữa căn hộ (kèm theo giấy ủy quyền), chịu trách nhiệm đối với hành vi của các tổ chức/cá nhân được thuê sửa chữa căn hộ. Các đơn vị được Chủ căn hộ thuê sửa chữa phải tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các công nhân khi ra vào Khu căn hộ Ocean Vista phải xuất trình thẻ ra vào (do Ban quản lý cấp). Trường hợp mất thẻ phải báo cho Ban quản lý cấp thẻ khác và nộp lệ phí cấp thẻ là 100.000 VNĐ;

- Các công nhân phải mặc đồng phục để Ban quản lý dễ nhận ra;
- Chịu trách nhiệm giữ gìn các thiết bị chung, đền bù nếu có hư hại do mình gây ra;
- Chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho công nhân thi công và những người khác khi tiến hành sửa chữa căn hộ;
- Có trách nhiệm vệ sinh khu vực chung, dọn dẹp các vật liệu rơi vãi khi tiến hành sửa chữa. Việc đổ bỏ các vật liệu thừa phải tuân thủ quy định đổ rác trong khu căn hộ;
- Thực hiện đúng các quy định khác trong bảng nội quy này.

16.3.3 Trước khi thực hiện công việc, Chủ căn hộ phải đóng một khoản tiền ký quỹ, tùy theo hạng mục sửa chữa mà Ban quản lý sẽ quy định mức ký quỹ cụ thể. Sau khi Chủ căn hộ sửa chữa xong mà không gây thiệt hại đến các căn hộ khác và không làm ảnh hưởng đến Khu căn hộ thì sẽ được hoàn lại toàn bộ số tiền ký quỹ này sau 15 ngày kể từ khi Chủ căn hộ kết thúc việc sửa chữa. Nếu việc sửa chữa có gây thiệt hại, Chủ căn hộ sẽ được hoàn lại số tiền ký quỹ sau khi đã trừ các chi phí để bồi thường và khắc phục đối với những thiệt hại do việc sửa chữa, bảo dưỡng của Chủ căn hộ gây ra. Trường hợp giá trị thiệt hại lớn hơn số tiền ký quỹ, Chủ căn hộ có trách nhiệm thanh toán phần còn thiếu theo thông báo của Ban quản lý và không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo từ Ban quản lý.

16.3.4 Trong quá trình thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng, Chủ căn hộ và/hoặc người được thuê sửa chữa phải đảm bảo giữ gìn vệ sinh, an toàn chung trong khu vực.

16.3.5 Việc bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng phải đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ với Khu căn hộ.

16.3.6 Thời gian sửa chữa căn hộ:

Từ thứ 2 đến thứ 5: Sáng: từ **8h – 11h** Chiều: từ **13h – 16h**

Thứ 6: Từ **8h – 11h**

Thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ: Không được sửa chữa.

PHẦN III. TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU CĂN HỘ

Điều 17. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

17.1 Chủ đầu tư sẽ đảm nhận việc điều hành chung Khu căn hộ trong thời gian chưa bầu được Ban quản trị Khu căn hộ. Trong thời gian điều hành, Chủ đầu tư sẽ lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Khu căn hộ kể từ khi đưa tòa nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị dự thảo Nội quy Khu căn hộ (Nội quy chính thức); dự kiến nhân sự Ban quản trị Ocean Vista; các khoản kinh phí phải đóng góp để trình Hội nghị Khu căn hộ xem xét và quyết định; Chủ trì tổ chức Hội nghị Ocean Vista và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định của Pháp luật.

17.2 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà Ocean Vista và thực hiện quản lý kinh phí bảo trì tòa nhà như được quy định trong hợp đồng quản lý và bảo trì và theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;

17.3 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà, căn hộ cho người sử dụng tòa nhà, căn hộ;

17.4 Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng tòa nhà đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị tòa nhà lưu giữ;

17.5 Được quyền tạm ngừng hoặc ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ sở hữu Căn hộ hoặc các thành viên

của Căn hộ hoặc Cư dân khác sử dụng Căn hộ vi phạm nghiêm trọng Bảng Nội quy này và Quy chế 08 của Bộ Xây dựng về Quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 18. HỘI NGHỊ OCEAN VISTA

- 18.1 Hội nghị Ocean Vista là Hội nghị các Chủ căn hộ trong Khu căn hộ Ocean Vista. Chủ căn hộ có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Hội nghị. Hội nghị Khu căn hộ là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý, sử dụng Khu căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật liên quan.
- 18.2 Trong thời hạn không quá mười hai (12) tháng kể từ ngày Khu căn hộ được bàn giao và đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà Chủ đầu tư giữ lại), Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị Ocean Vista lần đầu.
- 18.3 Hội nghị Ocean Vista phải được tổ chức mỗi năm một lần, trong trường hợp cần thiết có thể tổ chức hội nghị bất thường khi có trên 50% Chủ căn hộ đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị Khu căn hộ đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30 % Chủ căn hộ.
- 18.4 Hội nghị Ocean Vista quyết định các vấn đề sau:
 - 18.4.1 Đề cử và bầu Ban quản trị Khu căn hộ; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban quản trị trong trường hợp tổ chức Hội nghị Khu căn hộ bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị;
 - 18.4.2 Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy Ocean Vista;
 - 18.4.3 Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu căn hộ.
- 18.5 Mọi quyết định của Hội nghị Ocean Vista phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số thông qua hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.

Điều 19. BAN QUẢN LÝ

Ban Quản lý có các nhiệm vụ, quyền hạn sau:

- 19.1. Quản lý toàn bộ hoạt động của Khu căn hộ và các Công trình công cộng;
- 19.2. Theo dõi, kiểm tra và giám sát việc thực hiện các quy định của Nội quy Ocean Vista;
- 19.3. Thông báo, hướng dẫn và giúp đỡ các Chủ căn hộ trong việc thực hiện Nội quy Ocean Vista;
- 19.4. Ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ, quản lý căn hộ và chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát các đơn vị cung cấp trong việc thực hiện nội dung của Hợp đồng;
- 19.5. Tổ chức các cuộc họp định kỳ hoặc theo yêu cầu để góp ý đối với những cá nhân vi phạm hoặc khen thưởng các cá nhân chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy;
- 19.6. Theo dõi, quản lý các khoản thu dịch vụ hàng tháng như: Phí bảo trì công trình xây dựng và các thiết bị; Phí quản lý, phí sử dụng các công trình công cộng và các chi phí sinh hoạt khác;
- 19.7. Tiếp nhận và xử lý mọi thắc mắc, khiếu nại hoặc đề xuất ý kiến từ phía Chủ căn hộ/ Cư dân khác liên quan đến Căn hộ, các công trình công cộng;
- 19.8. Lập thủ tục chuyển giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định của Pháp luật;
- 19.9. Ban Quản lý sẽ chấm dứt hoạt động sau khi Hội nghị Ocean Vista được triệu tập và Ban Quản trị Khu căn hộ được thành lập. Ban Quản lý sẽ bàn giao toàn bộ các nhiệm vụ và quyền hạn cho Ban Quản trị Khu căn hộ.

Điều 20. BAN QUẢN TRỊ

- 20.1 Ban quản trị Ocean Vista do Hội nghị Ocean Vista bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý Ocean Vista.
- 20.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị Ocean Vista
 - 20.2.1 Chủ trì Hội nghị Khu Căn hộ; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Khu Căn hộ trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
 - 20.2.2 Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Khu căn hộ trong việc sử dụng Khu căn hộ; kiểm tra đôn đốc người sử dụng căn hộ thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu căn hộ; tạo điều kiện để đơn vị quản lý vận hành tòa nhà hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
 - 20.2.3 Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với đơn vị quản lý, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - 20.2.4 Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với tổ chức, cá nhân quản lý vận hành Khu căn hộ 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 Khu căn hộ theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Khu căn hộ; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì Khu căn hộ;
 - 20.2.5 Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho Ban Quản lý Ocean Vista thu kinh phí quản lý vận hành Khu căn hộ;
 - 20.2.6 Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Khu căn hộ do Đơn vị quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị Ocean Vista theo quy định tại điểm 4 khoản 2 Điều này;
 - 20.2.7 Phối hợp với chính quyền địa phương trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu căn hộ được giao quản lý;
 - 20.2.8 Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Ocean Vista giao;
 - 20.2.9 Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - 20.2.10 Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
- 20.3 Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 20.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp thành phố ký quyết định công nhận.

PHẦN IV. CHI PHÍ

Điều 21. PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

- 21.1 Mỗi Chủ căn hộ phải nộp cho Ban quản lý một khoản phí hàng tháng nhằm mục đích chi trả cho công tác điều hành quản lý Khu căn hộ. Khoản phí này được tính căn cứ vào diện tích Căn hộ nhân với mức quy định tại khoản 21.3 Điều này, bao gồm các khoản sau:
 - 21.1.1 Chi phí điện, nước cho khu vực công cộng;
 - 21.1.2 Chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, mua mới hệ thống PCCC;
 - 21.1.3 Chi phí cho việc duy tu, bảo dưỡng, mua mới hệ thống camera an ninh;
 - 21.1.4 Tiền lương và các chi phí hành chính cho các nhân viên Ban quản lý;
 - 21.1.5 Chi phí cho công tác bảo vệ;
 - 21.1.6 Chi phí cho công tác thu gom rác;

- 21.1.7 Chi phí cho việc chăm sóc cây xanh, cây cảnh, duy trì cảnh quan môi trường trong Khu căn hộ;
- 21.1.8 Các chi phí khác như: quét dọn vệ sinh hành lang chung, cầu thang bộ, thang máy, tiền sảnh.
- 21.2 Phí quản lý cho năm đầu tiên được đóng trước một lần và không trễ hơn ngày bàn giao Căn hộ. Sau đó phí quản lý sẽ được đóng hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng.
- 21.3 Mức phí thu hàng tháng của năm đầu tạm tính không quá **12.000 đồng/m²/tháng** và sẽ được điều chỉnh tùy theo biến động giá cả trên thị trường và mức độ lạm phát, trên cơ sở tính toán hợp lý của Ban quản lý/Ban Quản trị Ocean Vista và được thông qua tại Hội nghị Ocean Vista.

Điều 22. CHI PHÍ KHÁC

Ngoài những loại phí đã quy định trong bản Nội quy này, mỗi Chủ căn hộ còn phải thanh toán các chi phí sau:

- 22.1 Chi phí điện, nước, điện thoại, truyền hình, internet, viễn thông và các dịch vụ khác do Chủ căn hộ đề nghị nhà cung cấp dịch vụ cung cấp;
- 22.2 Các khoản thuế, phí, phụ thu theo quy định của nhà nước;
- 22.3 Chi phí cho các Công ty duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục thuộc phần sở hữu riêng của mình;
- 22.4 Đóng góp để thanh toán chi phí cho các sửa chữa lớn, phục hồi hoặc lắp đặt thêm các tiện ích công cộng vì lợi ích chung của Khu căn hộ khi Ban quản lý xét thấy cần thiết;
- 22.5 Các chi phí khác theo thông báo của Ban quản lý.

PHẦN V. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. XỬ LÝ VI PHẠM

- 23.1 Trường hợp Chủ căn hộ không thanh toán hoặc trì hoãn việc thanh toán những chi phí quản lý và dịch vụ theo quy định thì Ban quản lý có quyền tạm ngừng việc sử dụng các dịch vụ và tiện ích công cộng của Chủ căn hộ đó.
- 23.2 Nếu có hư hỏng, thiệt hại các công trình công cộng mà do lỗi của Chủ căn hộ hoặc người khác thì người gây ra phải chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế những hư hỏng, thiệt hại đó.
- 23.3 Trường hợp vi phạm, Ban quản lý sẽ tiến hành lập biên bản xử lý trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình. Những trường hợp vi phạm khác hoặc đương sự không chấp hành thì Ban quản lý sẽ lập thủ tục chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Điều 24. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 24.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng trong Khu căn hộ sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải (Các Chủ căn hộ tự hòa giải hoặc Ban quản lý hòa giải). Trường hợp không thể thương lượng, hòa giải được thì sẽ đưa ra cơ quan có thẩm quyền giải quyết.
- 24.2 Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý, sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Khu căn hộ được giải quyết trên cơ sở hòa giải. Nếu không hòa giải được thì Ban quản lý có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Bảng Nội quy này hoặc báo cáo đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

24.3 Các tranh chấp về hợp đồng trong quá trình thực hiện quản lý, sử dụng và cung cấp dịch vụ trong Khu căn hộ theo quy định của Nội quy này sẽ được giải quyết trên cơ sở Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Điều 25. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

25.1 Nội quy này là một phần của Hợp đồng mua bán căn hộ Ocean Vista, có giá trị ràng buộc đối với các bên liên quan và chỉ chấm dứt hiệu lực khi Ban quản trị Khu căn hộ ban hành Bản nội quy chính thức thay thế Nội quy này. Người ký kết Hợp đồng và những người sử dụng thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc không thi hành bất cứ điều khoản nào quy định trong Nội quy này.

25.2 Trường hợp Chủ căn hộ chuyển nhượng lại quyền sở hữu hoặc cho người khác thuê Căn hộ thì Chủ căn hộ đó có trách nhiệm thông báo cho bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thuê các quy định trong nội quy này. Việc thông báo phải thực hiện bằng văn bản và có xác nhận của Ban quản lý.

25.3 Mọi sửa đổi, bổ sung các quy định trong Bản nội quy này chỉ được thực hiện bởi Chủ đầu tư mà không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các Chủ căn hộ.
