

PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số: /2017/HĐMB/HTC APOLLO)

THÔNG TIN CƠ BẢN VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CĂN HỘ

I. MÔ TẢ CHUNG

- Loại Căn Hộ: Chung cư
- Năm xây dựng: 2017
Dự kiến hoàn thành: 30/06/2019
- Căn Hộ số :
- Tầng :
- Tòa :
- Diện tích : m²
- Địa chỉ: phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

II. BẢN VẼ KỸ THUẬT (Đính kèm)

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán
- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán

III. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN DỰ KIẾN

TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Phòng khách	Sàn: - Tiềm sảnh lát gạch Ceramic, phòng khách lát sàn gỗ công nghiệp nhập khẩu. Tường: - Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương). Trần: - Bê tông không trát, trần thạch cao khung xương kim loại chìm, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương). Cửa chính: - Cửa ra vào căn hộ chống cháy vân gỗ hoặc cửa gỗ công nghiệp - Cửa sổ, cửa đi ra logia là cửa nhôm kính Thiết bị điện: - Dây dẫn điện: CADI-SUN, LS-VINA (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: SINO, DUHAL (trong nước) hoặc FLC, KINGLED (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu

		mã tương đương; - Thiết bị đóng cắt: SINO, ABB, LS (hoặc tương đương); Điện thoại-Viễn thông: - Cung cấp 01 mạng 01 cửa, 01 ổ cắm Tivi phù hợp với mặt bằng bố trí nội thất - Dây dẫn tín hiệu: SINO, CADIVI (hoặc tương đương); - Thiết bị: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; Điều hòa không khí : - Lắp đặt toàn bộ hệ thống điều hòa theo thiết kế (bao gồm ống dẫn gas, ống thoát nước ngưng, dây điện, máy điều hòa đủ công suất); - Thiết bị: Midea, Sumikura hoặc tương đương (loại 1 chiều) PCCC: - Đầu sprinkler chữa cháy: Bố trí 01 đầu sprinkler chữa cháy (phía trên cửa ra vào)
2	Phòng ngủ	Sàn: - Lát sàn gỗ công nghiệp nhập khẩu. Tường: - Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương). Trần: - Bê tông không trát, trần thạch cao giạt cấp khung xương kim loại chìm, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương). Cửa chính: - Cửa gỗ - nhựa công nghệ Hàn Quốc, cửa công nghiệp hoặc các sản phẩm tương đương tùy thuộc công nghệ mới - Cửa sổ, cửa đi ra logia là nhôm kính. Thiết bị điện: - Dây dẫn điện: CADI-SUN, LS-VINA (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: SINO, DUHAL (trong nước) hoặc FLC, KINGLED (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị đóng cắt: SINO, ABB, LS (hoặc tương đương);

		Điện thoại-Viễn thông: - Cung cấp 01 mạng 01 cửa, 01 ổ cắm Tivi phù hợp với mặt bằng bố trí nội thất - Dây dẫn tín hiệu: SINO, CADIVI (hoặc tương đương); - Thiết bị: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; Điều hòa không khí : - Lắp đặt toàn bộ hệ thống điều hòa theo thiết kế (bao gồm ống dẫn gas, ống thoát nước ngưng, dây điện, máy điều hòa đủ công suất); - Thiết bị: Midea, Sumikura hoặc tương đương (loại 1 chiều)
3	Phòng ăn, bếp	Sàn: - Phòng ăn lát sàn gỗ công nghiệp nhập khẩu, khu bếp lát gạch Ceramic dưới chân bàn bếp đối với không gian Bếp nằm trong không gian Phòng khách, lát toàn bộ đối với không gian Bếp độc lập; Tường: - Xây gạch, trát phẳng vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương). Trần: - Bê tông không trát, trần thạch cao giắt cáp khung xương kim loại chìm, bả, sơn hoàn thiện (sơn Joton, sơn ICI, sơn Nippon hoặc tương đương) Cửa chính: - Cửa sổ, cửa đi ra logia là cửa nhôm kính Thiết bị điện: - Dây dẫn điện: CADI-SUN, LS-VINA (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: SINO, DUHAL (trong nước) hoặc FLC, KINGLED (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; Tủ bếp: - Lắp toàn bộ tủ bếp gỗ công nghiệp (gồm tủ bếp dưới và tủ bếp trên dính tường) + bàn đá. PK: chỉ đầu tư giá để bát đĩa inox, bản lề giảm chấn xuất xứ Đài Loan (hoặc tương đương). Thiết bị bếp:

		- Bố trí đầu chờ đèn tủ bếp, không cung cấp đèn - Lắp đặt đầy đủ thiết bị bếp cơ bản: bếp từ, máy hút mùi, chậu rửa, vòi rửa; Không cung cấp: Lò nướng, Lò vi sóng, Máy rửa bát,... Thiết bị: Bếp từ CANZY, GOLDSUN, PARMAL, NAPOLIZ (hàng trong nước) hoặc Tương đương; Hút mùi CANZY, GOLDSUN, PARMAL, NAPOLIZ (hàng trong nước) hoặc Tương đương; Chậu rửa bát + vòi: Viglacera, SELTA, Sơn Hà (hàng trong nước) hoặc ALEEAN (hàng nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Lắp đặt bình nước nóng cho khu bếp (với căn hộ 01 WC lắp 01 bình nước nóng riêng, với căn hộ có 02 WC đầu nối với bình nóng lạnh WC gần nhất) PCCC: - Đầu báo nhiệt: Bố trí 01 đầu báo nhiệt gắn trần tại vị trí theo thiết kế
4	Khu vệ sinh	Sàn: - Láng nền + Chống thấm + Lát gạch Ceramic 300x300mm chống trơn Tường: - Xây gạch, trát vữa XM, ốp gạch Ceramic 300x600mm Trần: - Bê tông không trát, lắp dựng trần tấm thả chịu ẩm Cửa khu WC: - Cửa gỗ - nhựa công nghệ Hàn Quốc, cửa công nghiệp hoặc các sản phẩm tương đương tùy thuộc công nghệ mới Thiết bị điện: - Dây dẫn điện: CADI-SUN, LS-VINA (hoặc tương đương); - Thiết bị điện: SINO, ROMAN (trong nước) hoặc BULO (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Thiết bị chiếu sáng cơ bản: SINO, DUHAL (trong nước) hoặc FLC, KINGLED (nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Quạt thông gió âm trần Thiết bị vệ sinh: - Lắp đặt đầy đủ các thiết bị cơ bản (xí bệt + xít xí, chậu rửa

		treo tường + vòi chậu + siphone thoát, sen tắm, gương soi, kệ gương, thanh vắt khăn, lô giấy vệ sinh, khay đựng cốc, khay đựng xà bông, ga thu sàn); - Không đầu tư: bàn đá, bồn tắm nằm, vách tắm kính. (Khu vực dự kiến có vách tắm kính sẽ có 02 ga thu sàn độc lập) - Thiết bị: Viglacera, SELTA, CAESAR (hàng trong nước) hoặc ALEEAN (hàng nhập khẩu) hoặc các sản phẩm có mẫu mã tương đương; - Bình nước nóng chạy điện: ROSSI, PICENZA (hoặc tương đương) lắp trên trần thạch cao
--	--	---

IV. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ

STT	Loại phòng	Chi tiết
1	Sảnh chính, hành lang chung và cầu thang chung	Sàn: - Sàn lát gạch Ceramic 600x600mm. Tường: - Xây gạch, trát vữa XM, bả, sơn hoàn thiện (sơn Nippon; sơn ICI, sơn Joton hoặc tương đương). Trần hành lang: - Bê tông không trát, lắp dựng trần thạch cao khung xương kim loại chìm.
2	Kết cấu móng	- Cọc khoan nhồi BTCT đường kính D1200, D1400 - Tường hầm, các sàn tầng hầm BTCT toàn khối, theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
3	Kết cấu thân	- Hệ kết cấu khung cột dầm, lõi vách BTCT toàn khối, tường gạch bao che, theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
4	Hệ thống cấp thoát nước	- Tòa nhà được bố trí bể nước ngầm và bể chứa trên mái, nước được cấp từ bể ngầm lên bể mái bằng hệ thống bơm, tòa nhà được lắp đặt hệ thống bơm đảm bảo luôn hoạt động tốt. - Hệ thống cấp nước sạch đến từng căn hộ. Tại mỗi ống nhánh cấp nước vào Căn hộ bố trí 1 van khóa, mỗi Căn hộ đặt 01 đồng hồ đo thể tích nước tiêu dùng. - Hệ thống thoát nước theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.
5	Hệ thống điện	- Hệ thống dây dẫn điện, hệ thống Attomat và các thiết bị điện được thiết kế, tính toán đảm bảo nhu cầu sử dụng, độ an toàn cao. Nguồn điện cho các ổ cắm các phụ tải được tách riêng với nguồn chiếu sáng để tiện cho việc sửa chữa. - Tòa nhà được lắp đặt hệ thống máy biến áp để cấp điện lưới

		cho toàn bộ Tòa nhà. Ngoài ra, tại Tòa nhà cũng được bố trí máy phát điện có kèm theo bộ chuyển nguồn tự động. Khi mất điện lưới, máy phát điện tự động làm việc để cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi
6	Hệ thống thông gió	- Tất cả các Căn hộ được thiết kế đảm bảo tối đa các không gian được thông gió và chiếu sáng tự nhiên. - Tại mỗi khu vệ sinh của các Căn hộ có đặt quạt thông gió. Công suất quạt thông gió được tính toán theo tiêu chuẩn. - Các phòng ngủ, phòng khách trong Căn hộ được lắp đặt toàn bộ hệ thống điều hòa
7	Hệ thống thông tin liên lạc	Hệ thống cáp Internet - Hệ thống cáp internet được lắp sẵn vào từng Căn hộ, ổ cắm chờ sẵn, phù hợp với bố trí nội thất. Hệ thống cáp truyền hình - Hệ thống dây tín hiệu và ổ cắm được đặt sẵn vào từng Căn hộ, phù hợp với bố trí nội thất.
8	Hệ thống phòng chống cháy nổ	- Thiết bị chống cháy nổ được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành. - Mỗi căn hộ được trang bị đầu báo theo tiêu chuẩn an toàn PCCC
9	Hệ thống camera bảo vệ	Sảnh thang góc tầng và ngoài Tòa nhà được bố trí hệ thống camera bảo vệ để kiểm soát, giữ gìn trật tự an ninh chung.
10	Hệ thống chống sét	Lắp đặt đảm bảo theo tiêu chuẩn an toàn và hồ sơ thiết kế được phê duyệt
11	Hệ thống giao thông đứng	- Mỗi tòa nhà được bố trí 06 thang máy (trong đó có 05 thang chở người và 01 thang chở hàng kết hợp với chở người, đảm bảo công suất phục vụ, an toàn thiết bị theo các tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành); - Ngoài ra, mỗi tòa nhà được thiết kế 02 thang bộ được lắp cửa chống cháy đảm bảo an toàn theo tiêu chuẩn phòng chống cháy nổ.
12	Hệ thống đổ rác	- Hệ thống đổ rác được bố trí tại vị trí trung tâm, xa khu vực căn hộ, đảm bảo việc đổ rác được thuận tiện, có hệ thống hút mùi riêng đảm bảo vệ sinh môi trường.

PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số: /2017/HĐMB/HTC APOLLO)

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

1. Thông tin Căn Hộ

- Căn hộ số :
- Tầng :
- Tòa :
- Diện tích : m²

2. Tổng Giá trị Hợp đồng (Được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng này):

Tổng giá trị Hợp đồng: 328,811,280,460 đồng

(Bằng chữ: 0)

Bao gồm:

- Giá bán Căn Hộ + Thuế giá trị gia tăng: 322,914,530,620 đồng (Bằng chữ: 0)
- Kinh phí bảo trì 2%/ Giá bán Căn Hộ (trước VAT): 5,896,749,842 đồng

3. Thời hạn thanh toán

- **Đợt 1:** Khách hàng thanh toán 30% giá trị hợp đồng ngay khi đến làm thủ tục ký hợp đồng:

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 30\% = 96,874,359,199$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 2:** Sau khi đổ sàn tầng 3 công trình, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng (dự kiến: 30/09/2017):

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 10\% = 32,291,453,075$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 3:** Sau khi đổ sàn tầng 10 công trình, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng (dự kiến: 04/12/2017):

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 10\% = 32,291,453,075$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 4:** Sau khi đổ sàn tầng 16 công trình, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng (dự kiến: 28/02/2018):

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 10\% = 32,291,453,075$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 5:** Sau khi cất nóc công trình, khách hàng thanh toán 10% giá trị hợp đồng (dự kiến: 30/05/2018):

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 10\% = 32,291,453,075$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 6:** Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày khách hàng nhận được Thông báo bàn giao căn hộ, khách hàng thanh toán 25% giá trị hợp đồng (dự kiến: 30/06/2019):

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 25\% = 80,728,632,690$ đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 7:** Khách hàng thanh toán 2% phí bảo trì ngay khi nhận bàn giao nhà (Dự kiến: 30/06/2019)

Phí bảo trì = $2\% \times$ giá bán căn hộ trước thuế: 5,896,749,842 đồng

(Bằng chữ: 0)

- **Đợt 8:** Ngay khi nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, khách hàng thanh toán nốt 5% giá trị hợp đồng:

Giá bán Căn Hộ: $322,914,530,620 \times 5\% = 16,145,726,538$ đồng

(Bằng chữ:)

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số:/2017/HĐMB/HTC APOLLO)

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG, RIÊNG

Nội dung	Phần sở hữu riêng của Bên Bán	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ	Phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ và Bên Bán
Khu dịch vụ thương mại, khu nhà trẻ tại	X		

tầng 1 và tầng 2 và các khu vực khác (nếu có)			
Khu vực công cộng			
Mọi khu vực công cộng của Khu Căn Hộ, bao gồm cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang, tiền sảnh, đường nội bộ, sân chơi chung, phòng sinh hoạt cộng đồng			X
Hệ thống Điện			
Hệ thống máy biến áp cho Khu Căn Hộ			X
Hệ thống chiếu sáng khu sảnh Khu Căn Hộ			X
Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang			X
Hệ thống tủ điện hạ thế Khu Căn Hộ			X
Hệ thống Cấp điện động lực, đồng hồ đo điện cho Khu Căn Hộ			X
Hệ thống cấp thoát nước			
Hệ thống ống cấp nước từ mạng nước chung thành phố vào bể nước ngầm của tòa nhà			X
Hệ thống bơm nước từ bể nước ngầm lên tầng Mái			X
Hệ thống trực cấp nước từ Bể nước mái xuống Khu Căn Hộ (bao gồm cả hệ thống ống và van các loại, đồng hồ đo nước nằm trong phòng KT Nước từ Tầng 3 đến Tầng 25)			X
Hệ thống thoát nước nhánh từ Căn Hộ ra trực đứng (bao gồm thoát bồn, thoát bếp, thoát rửa, thoát máy giặt và thoát mưa cùng hệ thống ống thông hơi kèm theo)			X
Hệ thống thoát nước trực đứng (bao gồm thoát bồn, thoát bếp, thoát rửa, thoát máy giặt và thoát mưa cùng hệ thống ống thông hơi kèm theo)			X

Hệ thống thông gió			
• Hệ thống hút khói hành lang Khu Căn Hộ (bao gồm cả quạt hút và trục kỹ thuật)			X
• Hệ thống quạt tăng áp cầu thang thoát hiểm			X
• Hệ thống quạt hút trong các nhà vệ sinh trong Căn Hộ		X	
• Hệ thống quạt hút trục khu vệ sinh Căn Hộ			X
Hệ thống thông tin liên lạc			
• Hệ thống mạng truyền hình trực chính			X
• Hệ thống mạng điện thoại trực chính			X
• Hệ thống mạng Internet trực chính			X
• Hệ thống mạng truyền hình trong các Căn Hộ		X	
• Hệ thống mạng điện thoại trong các Căn Hộ		X	
• Hệ thống mạng Internet trong các Căn Hộ		X	
Hệ thống thang máy			
• Thang máy trong nhà (bao gồm hệ thống thang vận chuyển người và thang vận chuyển hàng cùng hệ thống báo tầng, gọi tầng,...)			X
Hệ thống camera khối đế và chung cư			
• Hệ thống camera giám sát Tầng Hầm, Tầng 1, Tầng 2 và sân vườn ngoài nhà	X		
• Hệ thống camera giám sát hành lang, cầu thang bộ các tầng khu Căn Hộ			X
Hệ thống máy phát điện			
• Hệ thống máy phát điện dự phòng + bộ chuyển nguồn tự động (ATS)			X
Hệ thống PCCC			
• Hệ thống báo cháy, chữa cháy tầng 1,	X		

tầng 2			
• Hệ thống báo cháy, chữa cháy tầng Hàm			X
• Hệ thống chữa cháy các tầng Khu Căn Hộ			X
• Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang và các khu vực công cộng khác			X
• Hệ thống đèn sự cố, đèn EXIT, đèn chỉ hướng thoát nạn Khu Căn Hộ			X
• Hệ thống đầu báo khói, báo nhiệt trong các Căn Hộ			X
• Trạm bơm nước cứu hỏa			X
• Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm			X
• Bể chứa nước cứu hỏa			X
Hệ thống âm thanh			
• Hệ thống mạng truyền thanh công cộng hành lang các tầng Khu Căn Hộ			X
Khu vực cửa, sảnh vào khu Căn Hộ			
• Các cửa ở sảnh Căn Hộ			X
• Các cửa thoát hiểm ở khu cầu thang bộ			X
• Các cửa phòng chức năng, phòng kỹ thuật tòa nhà ở Tầng Hàm, Tầng 1, Tầng 2.	X		
• Các phòng kỹ thuật ở Tầng Hàm, Tầng 1, Tầng 2	X		
Hệ thống chống sét			
• Hệ thống chống sét (bao gồm kim thu sét, dây thoát sét và bãi cọc tiếp đất)			X
Hệ thống thoát rác			
• Hệ thống thoát rác của tòa nhà			X
Hệ thống kiến trúc, xây dựng ngoài nhà			
• Hành lang ngoài tòa nhà ở tầng 1	X		
• Cầu thang thoát hiểm từ tầng 1 ra ngoài			X
Nơi để xe			

Khu để xe (Xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh dành cho Cư Dân của Khu Chung Cư tại Tầng hầm.			X
Khu để xe ô tô, nơi để xe máy tại tầng hầm và các khu vực khác (nếu có) dành cho Khu vực thương mại dịch vụ, văn phòng	X		
Khu để xe ô tô tại Tầng Hầm và các khu vực khác (nếu có)	X		
Hệ thống khác			
Khu vực kỹ thuật trong tầng hầm có liên quan đến các Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên và các hệ thống tự động khác trang bị cho việc sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ			X

1. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị dành cho khối thương mại dịch vụ của Nhà chung cư, bao gồm: tầng hầm (nhưng không bao gồm phần diện tích để xe đạp, xe máy được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật) các tầng, sàn thương mại và dịch vụ, sân, sảnh và các diện tích phụ trợ dành cho khối thương mại và dịch vụ.
2. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm **phòng sinh hoạt cộng đồng**, không gian, sân thượng, lối đi bộ, sân chơi chung và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho khối căn hộ của Nhà chung cư gồm toàn bộ phần tường bao che, tường ngăn các căn hộ, sàn, mái, hành lang, thang máy, cầu thang bộ, thang thoát hiểm, hệ thống ống xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, phần diện tích để xe đạp, xe máy được bố trí cho khối chung cư theo quy định pháp luật, phòng sinh hoạt cộng đồng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khối căn hộ của Tòa nhà và các diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung khác thuộc tòa nhà theo quy định pháp luật và các phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư





PHỤ LỤC 04

(Kèm theo HĐ mua bán Căn Hộ số: /2017/HĐMB/HTC APOLLO)

NỘI QUY SỬ DỤNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 3. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị âm thanh gây ra ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
4. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
5. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường,
6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư;
7. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ

thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức);

8. Mặt ngoài của dự án không được thay đổi: không lắp đặt thêm hàng rào/ tấm che/ rèm che hoặc cửa cuốn tại ban công căn hộ; phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ;
9. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong tòa nhà, căn hộ hay tại phần sở hữu chung.
10. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư;
11. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam và/ hoặc không được pháp luật công nhận trong tòa nhà chung cư;
12. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư;
13. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư;
14. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;
15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát;
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung;
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư;

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

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

Ngoài các điều khoản quy định nêu trên, tùy từng thời điểm Chủ Đầu Tư có thể sửa đổi, bổ sung thêm một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư và tình hình thực tế của doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Bất kỳ việc sửa và đổi bổ sung Bản nội quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản.