

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG PHU TẠI CENTRAL LIFE

STT	Điều khoản	Nội dung trước điều chỉnh	Nội dung sau điều chỉnh	Lý do điều chỉnh
1	Căn cứ pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; - Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; - Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010; - Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; - 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; - Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; - Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; 	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan; và các văn bản hướng dẫn liên quan; - Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan; - Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023; - Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; 	Cấp nhật quy định hiện hành
2	điểm b Khoản 3 Điều 3	Việc bán giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.	Việc bán giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 153 Luật nhà ở 2023.	Cấp nhật quy định hiện hành



<p>3</p>	<p>Notefoot 6 Khoản 3 Điều 3</p>	<p>6 Việc mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua).</p>	<p>6 Việc mua bán/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.</p>	<p>Cập nhật quy định hiện hành</p>
<p>4</p>	<p>điểm i Khoản 1 Điều 5</p>	<p>i) Được phép tiếp cận Căn Hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của Bên thứ ba, kể cả sau khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua, với điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết trước một (01) ngày. Khi Bên bán/bên cho thuê mua tiến hành xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ phải có sự giám sát của Bên mua/bên thuê mua, người sử dụng Căn Hộ (trừ trường hợp phải xử lý khẩn cấp</p>	<p>i) Được phép tiếp cận Căn Hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của Bên thứ ba, kể cả sau khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua, với điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết trước một (01) ngày. Khi Bên bán/bên cho thuê mua tiến hành xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ phải có sự giám sát của Bên mua/bên thuê mua, người sử dụng Căn Hộ phải có sự giám sát của Bên</p>	<p>Vì phạm quyền bất khả xâm phạm về nhà ở</p>

		<p>các sự cố ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước,... thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp trước cho Bên mua/bên thuê mua).</p>	<p>mua/bên thuê mua, người sử dụng Căn Hộ (trừ trường hợp bất khả kháng thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp sau khi đã thông báo về sự cố này cho Bên mua/bên thuê mua).</p>	
5	<p>Bổ sung điểm 1 Khoản 1 Điều 6</p>		<p>1) Có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc để nghị tổ chức xã hội khởi kiện để bảo vệ quyền lợi cho người tiêu dùng.</p>	<p>Bổ sung quyền theo Luật bảo vệ người tiêu dùng</p>
6	<p>Khoản 11 Điều 4 Phụ Lục 05 Nội quy</p>	<p>Khi có nghi ngờ về sự cố cháy, nổ, tràn nước, hở ga, chập điện hoặc các tình huống có thể gây nguy hiểm khác hoặc có nghi ngờ về việc vi phạm pháp luật xảy ra bên trong Căn Hộ thì đại diện Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền vào Căn Hộ để kiểm tra. Tuy nhiên, việc vào Căn Hộ mà không có đại diện Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì phải có người chứng kiến. Các sự cố được lập văn bản để xử lý theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật. Các tình huống khẩn cấp sẽ được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xử lý nhằm ngăn chặn thiệt hại (trong phạm vi khả năng cho phép) mà không phải có người chứng kiến;</p>	<p>Trong trường hợp bất khả kháng thì đại diện Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp sau khi đã thông báo về sự cố này cho Bên mua/bên thuê mua;</p>	<p>Vi phạm quyền bất khả xâm phạm về nhà ở</p>