

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----o0o-----

Bình Dương, ngày..... tháng.....năm 20.....

MẪU

HỢP ĐỒNG
MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số:..... HĐMBCH/TP/... ..

Ký giữa

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG PHONG

Và

Ông/Bà

Ông/Bà

Căn Hộ số :
Tầng :
Diện tích sử dụng Căn Hộ : **m2**

Bình Dương, ngày.....tháng.....năm 20.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMBCH/TP/.....

Căn cứ pháp lý:

- Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 5 năm 2015;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn về việc Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư;
- Giấy phép xây dựng số 3831/GPXD do Sở Xây Dựng Bình Dương cấp ngày 08/11/2018;
- Văn bản số 551/CPN-QLXD ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng V/v Thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật;
- Văn bản số 255/SXD-KTKT ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương V/v cấp giấy phép xây dựng công trình;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CY357750, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CY357756 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Bình Dương cấp ngày 18/5/2021;
- Thông báo số ngày ... tháng ... năm của Sở Công Thương tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu,

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm 20....., chúng tôi gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG PHONG.

- Giấy CNĐK KD số : 0302263809 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 25/03/2022.

- Đại diện bởi Ông (Bà) : Chức vụ:
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế : 0302263809.
- Địa chỉ : Lầu 1, 170-170Bis Bùi Thị Xuân, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hotline : Email:.....

(sau đây gọi tắt là **“Bên Bán”**)

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở:

- Ông (bà) :
- Sinh ngày :
- CMND/hộ chiếu/CCCD số :
- Hộ khẩu thường trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại :

(sau đây gọi tắt là **“Bên Mua”**)

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
- 1.2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Đầu tư Bất động sản Tường Phong làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại...và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza)
- 1.3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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;
- 1.4. **“Giá trị hợp đồng”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 1.5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 6 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 nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

- 1.6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, 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. Khi tính diện tích ban công thì tính 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 rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7. **“Diện tích sàn xây dựng 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;
- 1.8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1.6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 11.2 Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% trên giá bán căn hộ mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14. **“Bảo trì nhà chung cư”** 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 nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16. **“Sự kiện bất khả kháng”** Là tất cả những sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát của các Bên, không thể lường trước hoặc có thể lường trước được nhưng không thể tránh khỏi, và các sự kiện đó ngăn cản một phần hoặc toàn bộ việc thực hiện nghĩa vụ của các Bên. Sự kiện này có thể là những thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước Việt Nam, chiến tranh hoặc nguy cơ chiến tranh, thiên tai... 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;
- 1.17. **“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;

- 1.18. “Ngày” là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ, lễ, tết.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG.

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm về căn hộ:

- a. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
- b. Căn hộ số:; Tầng:.....; Khối (block):
- c. Diện tích sàn xây dựng căn hộ: m².
- d. Diện tích sử dụng căn hộ là: m² (Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 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. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, 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 phần không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;

- e. Căn hộ thuộc dự án: Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza);
- f. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở;
- g. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: Quý 2 năm 2023.

2. Đặc điểm về đất xây dựng dự án:

- a. Thửa đất số 2237 tờ bản đồ số 101, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- b. Thửa đất số 2238 tờ bản đồ số 101, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- c. Bản đồ ranh quy hoạch: Sơ đồ lồng ghép quy hoạch tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Bình Dương lập ngày 21/12/2020;
- d. Diện tích đất sử dụng chung: 7.802,3 m²;
- e. Diện tích đất sử dụng riêng: Không;
- f. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

3. Hồ sơ pháp lý Dự án.

- a) Quyết định 8229/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thương mại – Dịch vụ Contentment Plaza của UBND thành phố Thuận An;

- b) Văn bản số 318/CPN-QLXD ngày 21/07/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình Khu nhà ở thương mại dịch vụ Contentment Plaza (tên thương mại ROXANA PLAZA) của Bộ Xây Dựng;
 - c) Văn bản 551/CPN-QLXD ngày 24/11/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Khu căn hộ, căn hộ dịch vụ, khu dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê (Roxana Plaza) của Bộ Xây Dựng;
 - d) Văn bản số 255/SXD-KTKT ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương V/v cấp giấy phép xây dựng công trình.
4. Hợp đồng mua bán này được Ngân hàng bảo lãnh thông qua hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số..... ngày..... tháng..... năm.....và được Sở Xây dựng Bình Dương cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai theo Thông báo số ngày..... tháng..... năm.....

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ.

3.1. Giá bán căn hộ:

- a) Giá bán là:..... (Bằng chữ:).
- Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán.
- Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:
- + Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là đồng. (Bằng chữ: đồng);
- + Thuế giá trị gia tăng: đồng. (Bằng chữ: đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất *nộp* cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- 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;
- 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 cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư 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 nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của hợp đồng này;
- Phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- Phí bảo lãnh ngân hàng và các chi phí liên quan đến bảo lãnh;
- Các chi phí khác ngoài các chi phí quy định mục a) khoản 3.1 điều 3 Hợp đồng này.
- Bên Mua nhận thức được rằng giá bán căn hộ được ghi trong hợp đồng này là giá bán được Bên Bán công bố tại thời điểm ký hợp đồng và Bên mua trả tiền trực tiếp cho Bên bán. Bên Bán hoàn toàn không chịu trách nhiệm đối với tất cả các khoản phí

chênh lệch trong trường hợp Bên Mua giao dịch riêng với bên thứ ba, và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

- 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. Kinh phí bảo trì.

- a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trên giá chưa bao gồm VAT) là: đồng. (Bằng chữ:);
- b) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Bên A thu kinh phí của Bên B, Bên A có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý nhà ở. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên A phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để Bên Bán tạm quản lý kinh phí này.
- c) Kinh phí bảo trì quy định theo hợp đồng này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.
- d) Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.

4.1. Phương thức thanh toán.

Tất cả các khoản thanh toán quy định của hợp đồng này được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam và sẽ được Bên Mua trả bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu dưới đây:

Tên tài khoản : **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TƯỜNG PHONG.**

Tài khoản số :

Ngân hàng :

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.

4.2. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ được quy định chi tiết cụ thể như sau:

Đợt	Thời điểm thanh toán (Tất cả các đợt thanh toán dưới đây sẽ được báo trước 15 Ngày bằng văn bản)	Tỷ lệ (%/ Giá bán căn hộ không bao gồm phí bảo trì)	Số tiền thanh toán (VND)
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng mua bán (HĐMB)	30%
Đợt 2	Sau 30 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10%
Đợt 3	Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 2	10%
Đợt 4	Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 3	10%
Đợt 5	Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 4	10%
Đợt 6	Ngay khi có thông báo bàn giao + phần giá trị chênh lệch do sai số diện tích (nếu có) + 2% phí bảo trì.	25%+2%+..... =
Đợt 7	Ngay khi có thông báo cấp Giấy chứng nhận	5%
	Tổng cộng:	100% + 2% phí bảo trì + =

Ghi chú:

Tỷ lệ thanh toán và thời điểm thanh toán căn cứ vào tiến độ thi công thực tế của công trình ngoài hiện trường (do hai bên thỏa thuận).

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như chuyển trực tiếp, fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (nếu có) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này cho Bên Mua nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.

Trong bất cứ trường hợp nào nếu bên mua không nhận được các thông báo từ bên bán thì trách nhiệm thanh toán của bên mua vẫn theo tiến độ nêu trên, nếu bên mua chậm thanh toán sẽ bị phạt theo quy định của hợp đồng.

ĐIỀU 5. THỜI HẠN GIAO, NHẬN CĂN HỘ.

5.1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

- Bên bán xây dựng xong hoàn chỉnh căn hộ theo thiết kế được duyệt và đúng chủng loại vật liệu, thiết bị đã được thỏa thuận.
- Bên mua phải đóng đủ 95% giá bán căn hộ (không bao gồm phí bảo trì) và 100% kinh phí bảo trì cho phần sở hữu chung (2% giá bán Căn hộ).
- Tất cả các khoản tiền và phí mà bên mua phải thanh toán cho bên bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc các văn bản khác ký giữa bên bán và bên mua (nếu có).

5.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao

căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 7 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

- 5.3. 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. Trong trường hợp nếu bên mua yêu cầu bàn giao trước (chưa có biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng) để bên mua thực hiện trang bị nội thất thì Bên Mua phải làm đơn và có sự đồng ý của bên Bán; trong trường hợp này, các bên thống nhất sẽ không có sự khiếu kiện/ khiếu nại về sau.
- 5.4. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- 5.5. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm f khoản 8.1 Điều 8 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.
- 5.6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày bên Mua được xem như đã đồng ý nhận 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. BẢO HÀNH NHÀ Ở.

- 6.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định của pháp luật.
- 6.2 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 6.3 Thời gian bảo hành
 - 60 tháng đối với phần kết cấu công trình kể từ ngày công trình được bàn giao.
 - 12 tháng đối với phần kiến trúc nội thất bên trong Căn hộ (thuộc danh mục vật tư đính kèm hợp đồng này), kể từ ngày bàn giao Căn hộ (máy móc thiết bị bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất).

- 6.4. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.3 Điều này;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 6.5 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

7.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) 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 mà không cần báo trước cho Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) 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;
- i) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào. Điều kiện để bên Bán thực hiện quyền này là Bên Mua sẽ được báo trước và bên Mua không được từ chối một cách bất hợp lý;

- j) Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các loại thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k) Bên Bán được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán và các hạng mục khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua và Phần sở hữu chung;
- m) Bên Bán được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp Đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng (nếu có);
- n) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận của Căn Hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);
- o) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của Dự án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của Bên thứ ba trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán.
- p) Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này.

7.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 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;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

- f) 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....;
- g) 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;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận 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;
- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) 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;
- k) 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;

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư. Được quyền đăng ký và tham gia bốc thăm 01 chỗ để xe ô tô (không cố định). Nếu được bốc trí chỗ để xe thì phải trả phí cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị chung cư theo mức giá do Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị chung cư quy định, ban hành hợp pháp; và Bên Mua tuân thủ nghiêm và đầy đủ các quy định của Nội Quy về nơi để xe ô tô;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) 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;

- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn $\pm 10\%$ so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- g) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

8.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận 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;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (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;
- d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;

ĐIỀU 9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.

- 9.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
- 9.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 9.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 9.4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

- d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.
- 10.4. Trong các trường hợp chuyển giao nêu tại Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ.

- 11.1 Bên B được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đã mua (nếu có); được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của bên B và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng theo thỏa thuận của hợp đồng này. Được quyền sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của tòa nhà nêu tại khoản 11.2 dưới đây theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 11.2 Phần sở hữu chung bao gồm:
- Nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư;
 - Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án được nhà nước phê duyệt.
- 11.3 Phần sở hữu riêng của bên A bao gồm: toàn bộ các căn hộ bên A giữ lại hoặc không bán; Nhà trẻ, hồ bơi (nếu có); Diện tích tầng giữ xe, phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng, và toàn bộ phần còn lại không thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của bên B. Bên Bán được quyền kinh doanh và khai thác các biển quảng cáo lắp đặt bên trong khu thương mại dịch vụ, toàn bộ mặt ngoài tòa nhà của khu thương mại nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về lắp đặt biển quảng cáo.
- 11.4 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a. Tính từ thời điểm Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành thì phí quản lý vận hành là: 10.000 VND/m²/tháng trong 12 tháng đầu tiên (chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên A định kỳ hàng tháng từ ngày 01(một) đến ngày 05 (năm) Dương lịch của mỗi tháng.

- b. Toàn bộ phí quy định tại điều này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phân sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:
- Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực sinh hoạt công cộng;
 - Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc thiết bị thuộc phân sở hữu chung nhà chung cư;
 - Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị (khi được thành lập) và cho các phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - Chi phí cho công tác bảo vệ chung cư (không bao gồm chi phí giữ xe).
- c. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- d. Trường hợp UBND Tỉnh Bình Dương có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.

12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

- a) Nếu quá ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là% x số ngày chậm thanh toán.

- b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này vượt quá ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi suất*) sau khi đã khấu trừ những khoản tiền và chi phí sau:

- Tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (giá chưa tính thuế VAT);
- Tiền chi phí bán hàng, và các khoản phí khác nếu có;
- Tiền lãi phát sinh:% (..... phần trăm) theo lãi suất huy động có kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm hoàn trả được tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và trên thời gian của tất cả các lần trễ hạn thanh toán;
- Tiền gốc và chi phí lãi trên số tiền vay của Bên Mua đối với Tổ chức tín dụng (Trong trường hợp Ngân hàng thanh toán thay cho Bên Mua).

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

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa

thuận tại khoản 5.2 Điều 5 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là% trên số tiền Bên B đã thanh toán x số ngày chậm giao nhà.

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán như sau:
- Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mua căn hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này;
 - Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với% tổng giá trị hợp đồng này (giá chưa tính thuế VAT);
 - Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi phát sinh theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều này. Thời hạn tính lãi được tính từ ngày kết thúc thời hạn ngày kể từ ngày đến hạn phải bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;

Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua mặc nhiên chấp nhận hoàn toàn Căn hộ và đã nhận bàn giao Căn hộ với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm quy định tại Hợp Đồng này kể từ ngày bàn giao nêu tại Thông báo bàn giao căn hộ. Nếu xảy ra các sự kiện bất khả kháng, hoặc Bên Mua có lý do hợp lý dẫn tới việc chậm trễ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước 24 giờ đồng hồ. Nếu vì lý do sức khỏe do tai nạn nghiêm trọng, phải cấp cứu, thì Bên Mua hoặc đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải thông báo bằng văn bản kèm theo căn cứ về lý do chậm trễ cho bên Bán trong thời hạn 48 giờ đồng hồ kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo Thông báo.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

13.1. Bên Bán cam kết:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 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;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Bên Bán cam kết sẽ bàn giao Căn Hộ đúng theo quy định của Hợp Đồng này;
- d) Bên Bán sẽ hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Hợp Đồng này cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam;

13.2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng 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;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua..
- 13.3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 13.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.

- 14.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng nghĩa là một sự kiện hoặc tình huống bất thường diễn ra sau khi ký kết hợp đồng mà:
- 14.1.1 Ngoài tầm kiểm soát của một Bên;
 - 14.1.2 Bên đó không thể dự phòng một cách hợp lý trước khi ký kết Hợp đồng;
 - 14.1.3 Bên đó không thể tránh hoặc khắc phục một cách hợp lý;
 - 14.1.4 Căn bản không do Bên đó gây ra, kể cả, nhưng không giới hạn ở các sự kiện chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh, sự thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 14.2. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và trong phạm vi có thể, Hai Bên sẽ cùng tiến hành thương lượng để tìm cách khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày kể từ Ngày gửi thông báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3. Việc bất kỳ Bên nào không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không tạo thành sự kiện vi phạm Hợp đồng và không làm phát sinh bất kỳ khiếu kiện nào với điều kiện Bên bị ảnh hưởng, cũng như không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại. Trường hợp không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 15.1 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

15.1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì bên bị ảnh hưởng có thể chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia, và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng. Hai Bên chỉ có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phải chịu các thiệt hại, chi phí phát sinh.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại hợp đồng này nếu các bên không có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.

16.1. Địa chỉ nhận Thông báo Bên Bán: Số 9/14, khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp.

16.3. Địa chỉ nhận thông báo bên mua là:

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

16.5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC.

17.1. Miễn trách nhiệm:

- a. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- b. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- c. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.
- d. Bên Mua được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án, mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

17.2. Thay đổi và sửa chữa đối với căn hộ:

- a. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa đối với Căn Hộ như được quy định tại Điều này và Nội Quy Khu Căn Hộ.
- b. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán hoặc ban quản trị chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền phí dịch vụ tính theo tháng được ban quản trị tính toán và thu một cách hợp lý và hợp pháp ngoài Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Hợp Đồng này.
- c. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định có liên quan của pháp luật

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.

Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác các Bên cùng có lợi. Nếu thương lượng, hòa giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.

- 19.1 Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 Điều, với 21 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị 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.
- 19.3 Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt

bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.

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.

- 19.4 Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./

BÊN MUA

BÊN BÁN

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 1:
DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIÊN BÊN TRONG VÀ BÊN NGOÀI CĂN HỘ
ROXANA PLAZA

STT	VỊ TRÍ SỬ DỤNG	LOẠI VẬT LIỆU & XUẤT XỨ
1	Sàn nhà.	
1.1	Phòng khách, phòng ăn.	- Gạch bóng kính 60x60 cm, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
1.2	Toàn bộ phòng ngủ.	- Gạch bóng kính 60x60 cm, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
1.3	Nhà bếp.	- Gạch bóng kính 60x60 cm, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
1.4	Phòng vệ sinh.	- Gạch ceramic 30x30 cm cho nền và 30x60 cm cho tường, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương. - Gương soi, Quạt hút mùi của các hãng liên doanh Asia.
1.5	Sân phơi.	- Gạch ceramic 30x30 cm cho nền và 30x60 cm cho tường, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
2	Mặt đá các vị trí cần thiết.	
2.1	Mặt đá các vị trí dưới cửa.	- Đá hoa cương suối lau (nền trắng mè đen).
2.2	Mặt đá kệ bếp.	- Đá hoa cương suối lau (nền trắng mè đen).
3	Tường.	
3.1	Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, nhà bếp...	- Sơn 2 lớp sơn nội thất (gồm 1 lớp lót và 1 lớp phủ), sơn xuất xứ tại VN hoặc tương đương.
3.2	Bên ngoài căn hộ.	- Sơn 2 lớp sơn ngoại thất (gồm 1 lớp lót và 1 lớp phủ).
4	Cửa đi và cửa sổ.	
4.1	Cửa chính căn hộ (gồm mất thềm).	- Nhựa lõi thép giả gỗ hoặc gỗ công nghiệp, xuất xứ tại VN, Asia, hoặc tương đương.
4.2	Cửa các phòng ngủ.	- Nhựa lõi thép giả gỗ hoặc gỗ công nghiệp, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
4.3	Cửa phòng vệ sinh, cửa logia, cửa sổ các loại...	- Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính trắng dày 5mm hoặc 6mm tùy chỗ, xuất xứ tại VN.
4.4	Ổ khóa cơ cho các loại cửa.	- Khóa sản xuất tại Việt Nam, Asia.
5	Trần nhà.	
5.1	Toàn bộ căn hộ.	- Sơn 2 lớp sơn nội thất (gồm 1 lớp lót và 1 lớp phủ), trần thạch cao Thành Phong Lagyp hoặc tương đương.
5.2	Phòng vệ sinh.	- Đóng trần thạch cao hiệu: Thành Phong, Lagyp hoặc tương đương. Sau đó sơn 2 lớp sơn nội thất.
6	Hệ thống tủ bếp.	
6.1	Tường trên mặt kệ bếp.	- Ốp tường gạch ceramic 30x30 cm, xuất xứ tại VN, Asia hoặc tương đương.
6.2	Tủ bếp trên & tủ bếp dưới.	- Gỗ MDF nhập khẩu hoặc tương đương.
6.3	Bồn rửa chén.	- Inox 2 hộc không cánh, hiệu Sơn Hà, Hwata, Toàn Mỹ hoặc tương đương.
6.4	Vòi rửa.	- Vòi lạnh hiệu Picanto hoặc tương đương.
7	Thiết bị vệ sinh.	
7.1	Bồn cầu và vòi xịt.	- Hảo Cảnh, Picanto hoặc tương đương.

7.2	Lavabô và vòi rửa lạnh.	- Hảo Cảnh, Picanto hoặc tương đương.
7.3	Vòi sen lạnh và phụ kiện.	- Hảo Cảnh, Picanto hoặc tương đương.
7.4	Móc treo quần áo.	- Inox
7.5	Kệ để xà phòng.	- Kính trắng dày 5mm.
7.6	Kệ để giấy vệ sinh.	- Kính trắng dày 5mm.
7.7	Chăn rác.	- Nhựa
8	Hệ thống điện.	
8.1	Ổ cắm, công tắc, CB.	- Hiệu MPE, Sino, AC hoặc tương đương.
8.2	Các đèn trần chiếu sáng cơ bản	- Đèn led tiết kiệm năng lượng, gồm 2 hệ thống ánh sáng trắng và ánh sáng vàng. Đèn hiệu Duhal, Điện Quang, Philip, Sino hoặc tương đương. - Hệ thống điện không gồm đèn ngủ, đèn trang trí, đèn chùm.
9	Thông tin liên lạc, giải trí.	
9.1	Truyền hình.	- Đường truyền hình cáp âm tường.
9.2	Internet.	- Đường truyền ADSL âm tường.
9.3	Hệ thống tăng cường phủ sóng di động.	- Đảm bảo toàn bộ Dự Án đều có sóng di động.
10	Hệ thống điều hòa.	
10.1	Hệ thống ống gas và ống thoát nước âm tường chờ sẵn cho máy lạnh. (a/Căn hộ: Chỉ trang bị cho phòng ngủ. b/Shop house: Trang bị cho phòng ngủ và phòng khách).	- Liên doanh hoặc tương đương. - CB và dây điện chờ (máy lạnh) như mục 8.1.
11	Hệ thống thang máy.	
11.1	Hệ thống thang máy.	- Thang kiểm soát lên xuống bằng thẻ từ, hiệu Toshiba, Schindler hoặc tương đương giá trị, loại cao cấp ra vào bằng thẻ từ (mỗi căn hộ 02 thẻ)
12	Các loại vật dụng nội thất và trang thiết bị không bao gồm trong Phụ Lục 1 như sau.	
12.1	Đối với tủ áo âm tường:	- Gồm khung tủ áo âm tường xây gạch sơn nước hoàn thiện, nhưng không gồm đèn sáng trong tủ, ngăn tủ, hộc tủ và cánh tủ áo âm tường.
12.2	Đối với vật dụng nội thất & trang thiết bị khác:	- Không gồm toàn bộ vật dụng nội thất & trang thiết bị khác trong nhà mẫu mà các vật dụng nội thất & trang thiết bị đó không thể đề cập hết...tại Phụ Lục 1 này.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2:

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ ROXANA PLAZA.

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, 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 nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
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.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo...trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
6. 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.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. 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.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
10. 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.
11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

12. 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.

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

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.
7. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng 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 bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần 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 nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. 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.

6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng 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 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 7. 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 với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. 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.

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3 : BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.

Dự án: Roxana Plaza.

Địa điểm: phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

*Đính kèm và không thể tách rời hợp đồng mua bán căn hộ
chung cư số..... HDMBCH/TP/..... ngày.....)*

*Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (gọi tắt là “Biên Bản”) được lập ngày.....tháng.....năm
..... giữa Các Bên sau đây:*

**Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TUỒNG PHONG.**

- Giấy CNĐK KD số : 0302263809 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/04/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 25/03/2022.
- Đại diện bởi Ông (Bà) : Chức vụ:
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế : 0302263809.
- Địa chỉ : Lầu 1, 170-170Bis Bùi Thị Xuân, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hotline : Email:

(sau đây gọi tắt là Bên Bán)

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở:

- Ông (bà) :
- Sinh ngày :
- CMND/hộ chiếu/CCCD số :
- Hộ khẩu thường trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại :

(sau đây gọi tắt là Bên Mua)

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

- 1) Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
- 2) Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, theo đó Diện Tích Thực Tế của Căn Hộ được Các Bên thống nhất là.....m². Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.
- 3) Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ

tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị dịch vụ quản lý quy định phù hợp với bản Quy chế quản lý.

- 4) Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phù hợp với bản Quy chế quản lý chung cư tính từ ngày ký Biên Bản này.
- 5) Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Quy chế quản lý chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ ba (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN MUA

BÊN BÁN

BẢN MẪU