



MẪU

**CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT CONNECT 2**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ  
CHUNG CƯ PHÚC ĐẠT CONNECT 2**

SỐ: ...../HĐMB/PĐ

**BÌNH DƯƠNG**

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ PHÚC ĐẠT CONNECT 2

SỐ: ...../HĐMB/PĐ

GIỮA  
CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT CONNECT 2  
VÀ

.....



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: .../HDMB-PDC2**

**Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
  - Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
  - Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
  - 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;
  - Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;
  - Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;
  - Nghị định số 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 quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan;
  - Văn bản số ..... ngày ..... của UBND tỉnh Bình Dương về việc .....  
..... ;
  - Quyết định số ..... ngày ..... của UBND huyện/thị xã/thành phố .....  
về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của .....;
  - Giấy phép xây dựng số ..... ngày ..... của  
Sở xây dựng tỉnh Bình Dương;
  - Và các văn bản liên quan .....;
- Các Bên dưới đây gồm:



**BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT CONNECT 2**  
Trụ sở : 122 đường L, TTHC, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, Bình Dương  
Điện thoại : 02743.733.888  
Mã số doanh nghiệp : 3702768020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 08/05/2019 thay đổi lần thứ 2 ngày 29/01/2021  
Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ HẠNH**  
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT

**BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Ông/bà : ...  
Năm sinh : ...  
Số CMND/CCCD : ... ngày cấp: ... nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội  
Mã số thuế CN : ...  
Điện thoại : ...  
Địa chỉ mail : ...  
Hộ khẩu thường trú : ...  
Địa chỉ liên lạc: : ...

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

*(Ghi chú: Tất cả các thông tin để trống trong hợp đồng sẽ được điền cụ thể theo thỏa thuận của hai bên khi ký hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật)*

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

**1.1 “Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “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 Phúc Đạt Connect 2 đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

**1.2 “Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH Phúc Đạt Connect 2 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 thuộc Dự án Chung cư [...].

- 1.3 **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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 bán căn hộ”** 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 Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 1.6 **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó 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.
- 1.7 **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia 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, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia 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 (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
- 1.8 **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9 **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này



vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.

- 1.10 “**Phần sở hữu chung của nhà chung cư**” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại **Điều 11** của Hợp đồng này.
- 1.11 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác mua bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- 1.12 “**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
- 1.13 “**Bảo trì nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
- 1.14 “**Bản nội quy nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư 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.
- 1.15 “**Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực 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 “**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.

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

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

### **2.1 Đặc điểm của căn hộ mua bán**

- a) Căn hộ số: [...] tại tầng (tầng có căn hộ): [...], thuộc Dự án Chung cư [...]
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là: [...]m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại **Điều 1.7** của Hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng căn hộ 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 trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn nhưng không quá [...] % (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá [...] % (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận 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 sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ.

- c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: [...] m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại **Điều 1.6** của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại **Điều 3** của Hợp đồng này.
- d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng dự kiến: [...]
- f) Phần diện tích khác được mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .....): Không.

## **2.2 Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ**

- a) Thửa đất số: [...]
- b) Tờ bản đồ số: [...] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...] vào sổ cấp GCN số [...] do [...] cấp ngày [...]
- c) Diện tích đất sử dụng chung: [...] m<sup>2</sup>

**2.3** Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây: Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản; Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng; Hồ sơ giấy tờ về đầu tư dự án; Các thông tin, giấy tờ khác....

**2.4** Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: hoàn thiện theo tiến độ được phê duyệt.

**2.5** Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua bản sao các văn bản sau và được xem như là một phần của hợp đồng này: (i) hợp đồng bảo lãnh về nhà ở; (ii) văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

## **Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**



### 3.1 Giá bán căn hộ

a) Giá bán căn hộ là: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).
- Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng. (Bằng chữ: .....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

b) Giá bán căn hộ không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 trước bạ, phí và lệ 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;
- Kinh 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 8** của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ;
- Các chi phí, khoản thuế, lệ phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
- Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ..... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): Theo phụ lục 3 đính kèm
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ.

Việc bàn 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.

## Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại **Điều 2** Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - Giai đoạn 1: Thi công xong phần móng: [...];
  - Giai đoạn 2: Thi công xong phần thô: [...];
  - Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ dự kiến: [...];
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

## Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

### 5.1 Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại **Điều 3.3** của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại **Điều 12.1a** 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 thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;



- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm 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;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) 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 15.3** 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) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- j) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định pháp luật.

## **5.2 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, 01(một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ 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 Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) 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;
- d) 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 9** của Hợp đồng này;



- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn 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 thuế, 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 sau khi Bên Mua đã thanh toán đủ tiền 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;
- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) 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 theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại **Điều 3.3** của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **6.1 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 và hồ sơ pháp lý Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) 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 **Điều 16.1** Hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua cho Bên Bán;
- d) 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 tại **Điều 4.4** của Hợp đồng này hoặc trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá [...] % (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp đồng;

- 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 pháp luật;
- h) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại **Điều 3.3** của Hợp đồng này;
- i) 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;

## **6.2 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 3.3** 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 nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ 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 nhận 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;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại **Điều 7** của Hợp đồng này;
- f) 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 do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại **Điều 11.4** của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật 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;



- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) 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;
- l) Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, hoặc có tác động đến kết cấu Căn hộ, ảnh hưởng đến các căn hộ khác, các tiện ích công cộng hoặc khu vực khác trong Nhà chung cư. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị nhà chung cư hay Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu hoặc bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế mà Bên Bán hoặc Ban quản trị nhà chung cư hay Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã thanh toán để khắc phục hiện trạng thay cho Bên Mua (do Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Ban quản trị nhà chung cư hay Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu);
- m) Cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- n) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định pháp luật;
- p) 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;

#### **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ 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.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.3 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.

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

- 8.1 **Điều kiện giao nhận căn hộ:** Điều kiện bàn giao và nhận Căn hộ



- a) Bên Mua đã thanh toán Giá bán căn hộ và tiền thuế giá trị gia tăng theo đúng quy định tại **Điều 3.1** của Hợp đồng này, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước (nếu có);
- b) 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 quy định tại **Điều 5.1e** của Hợp đồng này.
- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày [...] tháng [...] năm [...] ("**Ngày Dự Kiến Bàn Giao**"). Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian bàn giao dự kiến quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [...] (...) tháng kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.
- 8.3 Bên Bán sẽ gửi một thông báo cho Bên Mua trước khi tiến hành bàn giao Căn hộ ít nhất 07 (bảy) ngày, trong đó nêu rõ về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**").
- 8.4 Vào ngày bàn giao theo như Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ và nhận bàn giao nếu Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này. Về nguyên tắc, Nhà chung cư đã được cơ quan chức năng nghiệm thu để đưa vào sử dụng và Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Mua không được viện các lý do bất hợp lý để từ chối việc giao nhận Căn hộ.
- 8.5 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 hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ, mặc dù Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng, Bên Mua được xem như đã chấp nhận bàn giao Căn hộ và việc bàn giao được xem là hoàn thành vào ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo Hợp đồng. 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 15.3b** của Hợp đồng này.
- 8.6 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
- 8.7 Sau khi nhận bàn giao, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói Căn hộ làm ảnh hưởng tới kết cấu và quy hoạch chung của toàn bộ Nhà chung cư, trừ trường hợp được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị nhà chung cư hay Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành.



- 8.8 Quyền sở hữu đối với Căn hộ sẽ vẫn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán toàn bộ tiền mua và các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp đồng cho Bên Bán, và việc bàn giao đã hoàn thành như quy định trên đây.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4 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 07 (bảy) 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 Căn hộ. 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.
- 9.5 Thời hạn bảo hành đối với các nội dung quy định tại **Điều 9.3** này là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở như thiết bị vệ sinh, đèn chiếu sáng, công tắc điện, ổ cắm điện... thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định về thời hạn và điều kiện của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.6 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 **Điều 9.5**;



- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại **Điều 9.3**, 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;
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại **Điều 9.5**, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 10.1 Trước khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của Căn hộ dưới tên Bên Mua được nộp cho cơ quan có thẩm quyền, nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng;
- 10.2 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 tổ chức tín dụng.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
- a) Căn hộ 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 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 trường hợp nêu tại **Điều 10.1** này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng 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 Phần sở hữu riêng của Bên Mua: Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm:
- a) Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả các diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ;
  - b) Phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua;
  - c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hay phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.
- 11.2 Phần sở hữu riêng của Bên Bán: là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, vận hành, khai thác phù hợp với quy định pháp luật (Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này, bao gồm:
- a) Khu vực thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; khu vực kỹ thuật của khu thương mại, dịch vụ và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt;
  - b) Phần diện tích để xe ô tô của Nhà chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt (trừ phần diện tích đã bán hoặc chuyển nhượng);
  - c) Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt;
  - d) Các căn hộ chưa bán hoặc không bán; và
  - e) Các phần diện tích khác được công nhận là phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- 11.3 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:
- a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua quy định tại **Điều 11.1**, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán quy định tại **Điều 11.2**;
  - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà (trừ phần tường bao của các khu vực thương mại), tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp gen kỹ thuật, nơi để xe tại tầng hầm (trừ phần diện tích để xe ô tô trong tầng hầm quy định tại **Điều 11.2** này), hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, hệ thống thông gió và tạo áp, hệ thống chống sét, hệ thống phòng cháy chữa cháy và báo cháy tự động và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;



- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó (trừ phần diện tích để xe ô tô quy định tại **Điều 11.2** này).
- d) Phòng sinh hoạt cộng đồng.
- e) Các công trình công cộng trong 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 duyệt bao gồm công viên nội khu, vườn hoa, và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

**11.4** Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại **Điều 8** 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 ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành tạm tính là: [.] **đồng/m<sup>2</sup>/tháng**. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán bắt đầu từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ.
- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh 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.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Xử lý vi phạm hợp đồng**

**12.1** Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

- a) Nếu quá [...] (...) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại **Điều 3.3** của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán là [...%]/ngày (..... *phần trăm một ngày*) ("**Lãi Chậm Thanh Toán**"). Thời điểm bắt đầu tính lãi là từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán vượt quá [...] (.....) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại **Điều 15.3a** của Hợp đồng này.

**12.2** Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua:



Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn [...] (.....) tháng kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua được quyền: (i) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng này và thỏa thuận lại thời hạn bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm chậm bàn giao được tính bằng [...%]/ngày (..... phần trăm một ngày) (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”) tính trên số tiền mua Căn hộ mà Bên Bán đã nhận của Bên Mua, thời hạn tính từ ngày tiếp theo sau ngày kết thúc thời hạn [...] (.....) tháng kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao cho đến ngày Căn hộ được bàn giao thực tế cho Bên Mua; hoặc (ii) Đơn phương chấm dứt hợp đồng

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

#### **13.1 Bên Bán cam kết**

- a) Căn hộ nêu tại **Điều 2** của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán hoặc cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán hoặc cho thuê mua 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 thuận trong Hợp đồng này;

#### **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 phải 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 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 tuyên 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 Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

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

15.1 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;

15.2 Hợp đồng tự động chấm dứt khi mỗi bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này đối với bên kia.

15.3 Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán như quy định tại **Điều 12.1a**. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền thu hồi Căn hộ và bán Căn hộ cho người khác mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua. Sau khi Bên Bán bán được Căn hộ cho khách hàng khác và thu được tiền thì Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi các khoản:

- (i) Lãi Chậm Thanh Toán, như quy định tại **Điều 12.1a**, mà chưa thanh toán cho Bên Bán;
- (ii) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ.



- b) Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại **Điều 8.5**. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền thu hồi Căn hộ và bán Căn hộ cho người khác mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua. Sau khi Bên Bán bán được Căn hộ cho khách hàng khác và thu được tiền thì Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi các khoản:
- (i) Lãi Chậm Thanh Toán, như quy định tại **Điều 12.1a**, mà chưa thanh toán cho Bên Bán;
  - (ii) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ;
- 15.4 Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp: Bên Bán vi phạm thời hạn bàn giao Căn hộ như quy định tại **Điều 12.2**. Trong trường hợp này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:
- (i) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi suất;
  - (ii) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ;
- 15.5 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 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

## **Điều 16. Giấy chứng nhận**

- 16.1 Trong thời hạn [...] (.....) 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 tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện tự 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 trong một thời gian hợp lý theo đề nghị của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn lại theo quy định tại Hợp đồng trong vòng [...] (.....) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ theo quy định tại thông báo thì ngoài khoản tiền phải thanh toán theo thư thông báo, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán theo quy định.
- 16.2 Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu cần thiết) và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản giấy tờ theo quy định pháp luật để xin cấp Giấy chứng nhận.



- 16.3 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. Bên Mua bằng Hợp đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua và Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này.
- 16.4 Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng Cơ quan Nhà nước có liên quan, nên thời gian xem xét và phê duyệt sau khi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã được nộp đầy đủ và hợp lệ là tùy thuộc vào Cơ quan Nhà nước. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể. Mọi sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua do thủ tục của Cơ quan Nhà nước sẽ không được xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này.

#### **Điều 17. Thông báo**

- 17.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

Bên Bán: .....

.....

Bên Mua: .....

.....

- 17.2 Hình thức thông báo giữa các bên: Zalo/Email/chuyển phát nhanh

- 17.3 Bên nhận thông báo là: Ông/bà .....

- 17.4 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 1, khoản 2 và khoản 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 tin thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng zalo hoặc Email;
- c) Vào ngày 07 (bảy), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

- 17.5 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, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận .....*) 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 18. Các thỏa thuận khác**



Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

#### **Điều 19. Giải quyết tranh chấp**

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn tòa án tỉnh Bình Dương để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

#### **Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng**

- 20.1 Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký;
- 20.2 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 20.3 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;
- 20.4 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.
- 20.5 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**

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì  
đóng dấu của tổ chức)

**BÊN BÁN**

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu  
của doanh nghiệp)



*Nguyễn Thị Hạnh*

## PHỤ LỤC 1

### SƠ ĐỒ MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ số .../HDMB-PĐC2)



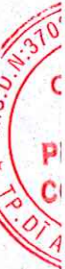
*Nguyễn Văn Minh*



## **PHỤ LỤC 2**

### **DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP THEO TIÊU CHUẨN CHO CĂN HỘ DỰ ÁN CHUNG CƯ PHÚC ĐẠT CONNECT 2**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ số .../HĐMB-PĐC2)



### **PHỤ LỤC 3**

#### **THỜI HẠN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ số .../HĐMB-PĐC2)



## PHỤ LỤC 4

### NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Căn hộ số .../HDMB-PDC2)

#### **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 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 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 xâm 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 chung.**

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 thêm thiết bị thì phải đảm bảo 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 các 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 đến 18 giờ 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 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 phạt vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

#### **Điều 9. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)**

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và các phương án PCCC cơ sở được Sở Cảnh Sát PCCC tỉnh Bình Dương ban hành.

2. Cư dân Nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.

b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loan thông tin ở các Căn hộ.



c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi nhà phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

e. Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết các sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

f. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

g. 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 các 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 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.

### 3. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, tổ chức và cá nhân;

b. Báo cháy giả;

c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm dễ gây cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.

d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình gas công nghiệp trong tòa nhà;

h. Nghiêm cấm vứt nguồn nguyên liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm....

i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ gas...

j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

4. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

### **Điều 10. Quy định về sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và một số quy định khác**

1. Nội quy này có thể được Hội nghị Nhà Chung cư sửa đổi, bổ sung khu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập cho phù hợp với tình hình thực tế.



2. Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư chỉ được sửa đổi, bổ sung khi được Hội nghị Nhà Chung cư thông qua.
3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư được sửa đổi, bổ sung, Ban Quản Trị Nhà Chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và công bố trên bản tin Nhà Chung cư để các chủ sở hữu và người sử dụng Căn hộ biết để thực hiện.

#### **Điều 11. Quy định chuyển tiếp**

Các bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này cho đến khi Bản nội quy chính thức được Hội nghị Nhà Chung cư lần thứ nhất thông qua.

#### **Điều 12. Hiệu lực thi hành**

1. Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Nhà Chung Cư. Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực khi bàn giao nhà đưa vào sử dụng cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác phù hợp với điều kiện thực tế do Hội nghị Nhà Chung cư thông qua.

2. Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư áp dụng cho mọi chủ sở hữu và người sử dụng Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu phải đảm bảo:

Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán, người thuê phần sở hữu riêng, người sử dụng, khách và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và cam kết thực hiện bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.



