

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ PHÚC ĐẠT CONNECT 2

Số:/HĐMB – PD

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- 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 Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 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 người tiêu dùng;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy chế 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;

Hôm nay, ngày tháng.... năm 2021, tại Công ty TNHH Phúc Đạt Connect 2, hai bên gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “bên Bán”):

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH PHÚC ĐẠT CONNECT 2**

Trụ sở : 122 đường L, Trung tâm hành chính, KP.Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

Điện thoại : 0274.3733.888

Mã số doanh nghiệp : 3702768020

Đại diện : Bà **Nguyễn Thị Minh**

Chức vụ : Phó giám đốc kinh doanh

Theo Giấy ủy quyền số ngày

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “bên Mua”):

Tên người mua ông (bà):

Năm sinh:

Số CMND:

Mã số thuế CN:

Điện thoại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

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

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 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 connect 2 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 tòa 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 Phúc Đạt Connect 2;
- 1.3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ Dự án căn hộ chung cư Phúc Đạt Connect 2 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 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 khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật 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 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 phủ bì đối với tường riêng và tìm tường đối với tường chung 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 tòa 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 11.3 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% giá bán Căn Hộ trước thuế mà Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng 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. "Ban Quản trị nhà chung cư" là một ban do hội nghị nhà chung cư của tòa nhà bầu ra, bao gồm các chủ sở hữu và/hoặc đại diện của các chủ sở hữu các căn hộ và các phần diện tích khác trong tòa nhà, đại diện đơn vị quản lý tòa nhà và đại diện của Chủ Đầu Tư, nhằm quản lý vận hành tòa nhà và thực hiện công việc khác theo qui định của pháp luật và theo sự thống nhất của cộng đồng dân cư trong tòa nhà;

- 1.16. "Sự kiện bất khả kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
- 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;

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý muam² sàn xây dựng căn hộ chung cư theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này với các chi tiết và đặc điểm căn hộ như sau:

2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- a. Loại nhà: Căn hộ chung cư
- b. Địa chỉ: Dự án căn hộ Chung cư Phúc Đạt Connect 2 tại phường Đông Hòa, Thành Phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;
- c. Mã căn hộ:.....; tầng:.....
- d. Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước tim tường (gọi chung là diện tích tim tường) theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- f. Hai bên nhất trí rằng, diện tích tim tường 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; Nếu diện tích tim tường thực tế chênh lệch so với diện tích 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.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích tim tường thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích tim tường chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho bên Mua được xác định theo diện tích tim tường thực tế khi bàn giao căn hộ;

- g. Diện tích sử dụng căn hộ là:m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của hợp đồng này;

- h. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
- 2.2. *Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:*
- a. Thửa đất số: 2746
- b. Tờ bản đồ số: 11 Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 571442 vào sổ cấp GCN số CT59241 do UBND tỉnh Bình Dương ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 14/08/2020.
- c. Diện tích khu đất xây dựng nhà chung cư: 2232,6 m²;
- d. Địa chỉ: phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
- e. Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị
- g. Thời hạn sử dụng đất: lâu dài
- m. Năm hoàn thành dự kiến: 2022
- n. Các đặc điểm khác của căn hộ: nêu tại phụ lục 2- Danh mục vật liệu đính kèm hợp đồng này

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

3.1. *Tổng giá bán căn hộ:*

a. *Giá căn hộ theo bảng sau:*

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)
1	Giá bán căn hộ tính theo tim tường (chưa bao gồm thuế GTGT)			
2	Thuế GTGT			
3	Tổng giá bán căn hộ tính theo tim tường (đã bao gồm thuế GTGT)			

Số tiền bằng chữ:

Tổng giá trị bán căn hộ quy định tại khoản này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng.

Đơn giá trên là giá cố định trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và là cơ sở để các bên điều chỉnh giá bán căn hộ theo quy định tại Điểm f Khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng.

b. *Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:*

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư: Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí

này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để Chủ Đầu Tư tạm quản lý kinh phí này. Trường hợp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu có nghĩa vụ đóng góp thêm, tương ứng với tỷ lệ phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu theo qui định của Hợp đồng và qui định của pháp luật.

- 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.
 - 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.
 - 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 phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.5 Điều 11 của 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 khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt căn hộ;
 - Các chi phí khác theo qui định của pháp luật.
- c. Tổng số tiền bán căn hộ nêu trên chỉ là tạm tính, Tổng số tiền bán căn hộ thực tế có thể tăng lên hoặc giảm xuống trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ được xác định theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế tại thời điểm bàn giao căn hộ chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn so với diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Điểm f Khoản 2.1 Điều 2 của hợp đồng thì bên hưởng lợi (bên Bán hoặc bên Mua) từ diện tích chênh lệch có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho bên còn lại phần chênh lệch theo đơn giá bán căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này tại thời điểm bàn giao căn hộ.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản bên Bán chỉ định. Thời điểm xác định bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của bên Bán.

3.3. **Thời hạn thanh toán:**

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) được chia thành các đợt cụ thể theo Phụ lục 3 đính kèm hợp đồng này.
- 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.

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 tiến độ thỏa thuận dưới đây không trễ hoặc sớm hơn quá 6 tháng:
 - a. Giai đoạn 1: Thi công xong phần móng: khoảng tháng 07 năm 2021;
 - b. Giai đoạn 2: Thi công xong phần thô: khoảng tháng 03 năm 2022;
 - c. Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ: khoảng tháng 10 năm 2022;Lưu ý: Tiến độ trên chưa tính đến xảy ra trường hợp bất khả kháng.
- 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 Bên Bán 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 theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 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. 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 mua lại nhà ở 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 (nêu tại Phụ lục 2) ;
- f. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu có tranh chấp của bên thứ ba đối với bên Mua, làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bên Bán hoặc ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án thì bên Mua và bên thứ ba có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bán và bên bán được quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng này trước hạn, đồng thời việc bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn này không được xem là vi phạm hợp đồng.
- g. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu bên thứ ba sử dụng căn hộ của bên mua mà có những hành vi vi phạm quy chế quản lý nhà chung cư do bộ xây dựng ban hành hoặc nội quy nhà chung cư hoặc những vi phạm khác ...thì bên Bán có quyền yêu cầu bên Mua hủy việc cho phép sử dụng căn hộ của bên thứ ba mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào.
- h. 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;
- m. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- n. Yêu cầu bên Mua nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- p. Yêu cầu bên mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo yêu cầu để cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.
- q. Được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi vi phạm nào 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.
- r. Có quyền khác do hai bên tự thỏa thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy định của luật nhà ở.

5.2. Nghĩa vụ của bên Bán:

- a. Cung cấp cho bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán.
- 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;
- e. 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;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Phối hợp với bên mua làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận QSHNO 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 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của bên Bán mà bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Khi bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận thì bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho bên Mua.
- k. 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;
- l. Hỗ trợ bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của bên Mua;

- m. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này.

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 kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 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 i khoản 5.2 Điều 5 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;
- e. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% số tiền mua căn hộ và các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản bồi thường (nếu có)...
- f. 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;
- 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;
- i. 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;
- k. Yêu cầu bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

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 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;
- e. Thanh toán các khoản thuế 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 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 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp bên Mua chưa 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.

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

- 7.1. 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;
- 7.2. 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;

- 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.
- 7.4. Bên Mua phải nộp thuế GTGT ngay khi bên bán xuất hóa đơn và thông báo cho bên Mua về số tiền thuế phải nộp.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

- 8.1. Điều kiện bàn giao và nhận căn hộ: Bên B đã thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) tổng giá trị căn hộ và tiền thuế GTGT ghi tại Điểm a Khoản 1 Điều 3, đồng thời hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước và các thỏa thuận khác trong Hợp đồng này;
- 8.2. Bên Bán dự kiến bàn giao căn hộ cho bên Mua vào tháng 10 năm 2022 (trừ trường hợp bất khả kháng);
- 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 06 tháng 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 07 ngày, bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ;
- 8.3. 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 thỏa thuận tại Điểm e Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;
- 8.4. 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 03 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 g Khoản 6.1 Điều 6 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;
- 8.6. Việc bàn giao căn hộ sẽ được hai bên lập biên bản bàn giao.

- 8.7 Hai bên thống nhất diện tích sử dụng thực tế của căn hộ được bàn giao có thể lớn hơn hoặc nhỏ diện tích sử dụng căn hộ đã nêu tại Điểm f, Khoản 2.1 Điều 2. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất kỳ khiếu nại gì.
- 8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.
- 9.2. 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 (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định về thời hạn và điều kiện của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành thay thế hoặc sửa chữa chỉ do bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện;
- 9.3. 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 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;
- 9.4. Thời gian bảo hành căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của Luật xây dựng và Luật nhà ở;
- 9.5. 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 bao gồm việc bên Mua không thông báo kịp thời khi có hư hỏng, dẫn đến hư hỏng lây lan sang các hạng mục khác (trường hợp này, bên Bán chỉ sửa chữa bảo hành cho hạng mục hư hỏng ban đầu);
 - 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 9.5 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản c 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.
- 9.6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 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 về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng, cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp GCNQSHNO căn hộ đó.
- 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 ngân hàng;
- 10.3. 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 và thỏa thuận của hai bên;
- 10.4. 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 và các khoản phạt do vi phạm hợp đồng (nếu có) 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.
- 10.5. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.2 và 10.3 Điều này, bên mua căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ (bên thứ ba) 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 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; Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này;
- 11.2. Các diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của bên Bán bao gồm: phần diện tích để xe ô tô trong tầng hầm và trong khuôn viên chung cư.
- 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 quy định tại Khoản 11.1 Điều này, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của bên Bán quy định tại Khoản 11.2 Điều này và các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư quy định tại khoản 11.4 Điều này;
 - 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, phòng thông tin), 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 khoản 11.2 Điều 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 khoản 11.2 Điều này).
- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bên Bán (chủ đầu tư) và các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư bao gồm: các phần diện tích và thiết bị thuộc khu thương mại dịch vụ, diện tích để xe ô tô tại tầng hầm và ngoài trời và các khu vực khác không thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của bên Mua liệt kê trong hợp đồng này.
- 11.5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến 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 là: **8.000đồng/m²/tháng**. Mức 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 kể từ khi 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 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 mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, 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 15 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này (theo thông báo của bên Bán và Biên bản nghiệm thu - bản photo) mà bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03% /ngày; thời điểm bắt đầu tính lãi là ngày tiếp theo của ngày đến hạn trong đợt thanh toán đến ngày thực trả.
- 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 Khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 30 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. Khi bên Bán bán được căn hộ cho khách khác và thu được tiền thì bên Bán sẽ hoàn trả số tiền còn lại (không tính lãi) mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm hợp đồng.

12.2. Hai bên thống nhất hình 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 06 tháng, kể từ ngày bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho bên Mua thì bên Mua được quyền:

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới. Trong trường hợp này bên Bán phải thanh toán cho bên Mua

khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,03% /ngày trên tổng số tiền mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận đến ngày bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho bên Mua; hoặc:

- Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 3% (ba phần trăm) số tiền mà bên Mua đã thanh toán cho bên Bán (không bao gồm thuế VAT) tính đến thời điểm thanh lý hợp đồng.

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 phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với căn hộ mà mình đã mua kể từ ngày phải nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của bên Bán.

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 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 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 và trong tình trạng hoàn toàn tỉnh táo.

- 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. Trong trường hợp Nhà nước ban hành quy định, quyết định mới có liên quan đến căn hộ và nhà chung cư thì hai bên thực hiện những quy định, quyết định mới đó.

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.
 - d. Do đại dịch bùng phát không kiểm soát được.
- 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 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 15.4 Điều 15 của hợp đồng này.

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. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;
- 15.3. Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng này;
- 15.4. 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 90 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.
- Trong trường hợp này bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên Mua đã thanh toán trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày bên Bán nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên Mua.

Điều 16. Thông báo

- 16.1. Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp đồng này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp đồng này phải lập thành văn bản và được gửi bằng đường bưu điện, hoặc giao tận tay đến các địa chỉ quy định trong phần giới thiệu các bên trong Hợp đồng này hoặc đến địa chỉ khác do các bên lựa chọn sau khi gửi văn bản thông báo cho nhau;
- 16.2. Mỗi bên sẽ thông báo cho bên kia bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ, điện thoại, email và số fax tại từng thời điểm thay đổi;
- 16.3. 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:
- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - Vào ngày thứ 03, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Khi phát sinh tranh chấp các bên sẽ cố gắng giải quyết bằng biện pháp thương lượng, hòa giải. Nếu thương lượng không có kết quả thì trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, thì một trong Các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền tại tỉnh Bình Dương để giải quyết. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

- 18.1. Hợp đồng này và tất cả các phụ lục kèm theo cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây bằng lời nói hay bằng văn bản (nếu có) giữa hai bên liên quan đến hợp đồng này.
- 18.2. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên;
- 18.3. 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.
- 18.4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
- 18.5. Hợp đồng này có 18 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, bên Mua giữ 01 (một) bản, bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên Mua./.



NGUYỄN THỊ MINH

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số/HĐMB-PĐ)

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-PĐ)

PHỤ LỤC 3
THỜI HẠN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số -...../HĐMB-PĐ)

A. Giá căn hộ:

Giá căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT:

Thuế giá trị gia tăng:

Giá căn hộ bao gồm thuế GTGT:

Phí bảo trì (2%):

Tổng cộng:

B. Tiến độ thanh toán:

STT	ĐỢT THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN	TỶ LỆ LUYỸ TIỀN	THỜI GIAN THANH TOÁN	GHI CHÚ
-----	----------------	------------------	-----------------	----------------------	---------

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

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 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, đầu 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, 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 đi 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 khi 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.

