



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ MINH QUỐC PLAZA

Số: MQP-...../HDMB-MQ

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;

XÉT VÌ:

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN MINH QUỐC là chủ đầu tư thực hiện dự án Chung cư MINH QUỐC PLAZA tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, được thể hiện qua các văn bản pháp lý sau:

- Văn bản số 350/UBND-KTN ngày 22/01/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Quốc làm chủ đầu tư dự án Chung cư Minh Quốc Plaza tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 2268/QĐ-UBND ngày 08/08/2019 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 5102/UBND-KTN ngày 08/10/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư Minh Quốc Plaza tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Minh Quốc Plaza tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Giấy phép xây dựng số 1305/GPXD ngày 10/04/2020 do Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương cấp phép cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Quốc xây dựng Chung cư Minh Quốc Plaza tại phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- Căn cứ vào Văn bản số 5112/SXD-QLN do Sở Xây Dựng cấp ngày 29/12/2020 cho phép huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Minh Quốc Plaza, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Hôm nay, ngày tháng năm 2020, tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Minh Quốc, hai bên gồm:

Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN MINH QUỐC**
Trụ sở : Thửa đất số 604, tờ bản đồ 141, Khu phố 1, phường Phú Mỹ, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại : 0274.246.6768
Mã số doanh nghiệp : 3702668178 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24/05/2018
Tài khoản số : 1800.148.5133.6699 tại Ngân hàng Eximbank – Chi nhánh Dĩ An
Đại diện : Ông NGUYỄN BÁ KỶ
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc

Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

Ông/ Bà :
Ngày sinh :
Số CMND/ Passport : _____ cấp ngày _____ tại _____
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại : Email (nếu có) :

Và

Ông/ Bà :
Ngày sinh :
Số chứng minh nhân dân : _____ cấp ngày _____ tại _____
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại : Email (nếu có) :

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 Đầu tư Phát triển Minh Quốc 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 Đầu tư Phát triển Minh Quốc 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 Minh Quốc Plaza;
- 1.3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ Dự án căn hộ chung cư Minh Quốc Plaza 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” hay “Diện tích thông thủy” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” hay “Diện tích tim tường” là diện tích được tính phủ bì đối với tường riêng và tim 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 mua 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. Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc Dự án căn hộ Chung cư Minh Quốc Plaza tại đường Mỹ Phước Tân Vạn, Khu phố 1, phường Phú Mỹ, Thành Phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- b. Diện tích 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 mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 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; trong trường hợp diện tích tim tường thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm 2,0\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích tim tường thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 2,0\%$ (cộng trừ hai phần

trăm) 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 tìm tường thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích tìm 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 tìm tường thực tế khi bàn giao căn hộ;

- c. 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;
 - d. 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: 604;
 - b. Tờ bản đồ số: 141;
 - c. Diện tích khu đất xây dựng nhà chung cư : 2.183,3 m²
 - d. Địa chỉ: Đường Mỹ Phước Tân Vạn, KP 1, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
 - e. Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị.
- 2.3. Căn hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được mô tả tại Phụ lục 2 – Danh mục vật tư 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. Tổng giá bán căn hộ tại Điều 2 của Hợp đồng này được tính theo diện tích tìm tường, chi tiết theo bảng sau:

TT	Nội dung	Số tiền	ĐVT (VNĐ)
1	Giá bán căn hộ theo diện tích tìm tường (chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì)		đồng
Trong đó	Giá trị căn hộ		đồng
	Giá trị quyền sử dụng đất		đồng
2	Thuế GTGT		đồng
3	Phí bảo trì (2% trên giá bán chưa bao gồm thuế GTGT)		đồng
4.	Tổng giá trị Hợp đồng		đồng

Số tiền bằng chữ:

Tổng Giá trị Hợp đồng qui định tại khoản này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó bao gồm:

- Giá bán căn hộ (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư). Giá bán căn hộ này là giá cố định, không đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.
- Giá trị quyền sử dụng đất không chịu thuế GTGT theo quy định của luật thuế hiện hành, và sẽ do 2 bên thống nhất vào thời điểm ký Hợp đồng mua bán. Trong trường hợp có điều chỉnh, 2 bên sẽ thống nhất bằng Phụ lục hợp đồng.
- Thuế giá trị gia tăng: khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền);
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 02% (hai phần trăm) giá bán căn hộ đã bao gồm quyền sử dụng đất (số tiền này được tính trên giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT). Trong trường hợp nhà nước yêu cầu nộp thuế GTGT thì bên mua chịu trách nhiệm nộp phần thuế này. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này 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.

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 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 chi phí, khoản thuế, lệ phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn hộ theo các qui định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo qui định của pháp luật và Hợp đồng này.

Các chi phí khác theo qui 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 đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính và các khoản chi phí khác theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 3.2. 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 qui định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này.
- 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 sổ 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 làm 09 đợt, thời hạn thanh toán của mỗi đợt cụ thể 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.

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 xây dựng dự kiến trong thời hạn dưới đây:
 - a. Giai đoạn 1: Thi công xong phần móng: tháng 12 năm 2020;
 - b. Giai đoạn 2: Thi công xong phần thô: dự kiến Quý 3/2021;
 - c. Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ: dự kiến Quý 1/2022;
- 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 và các phụ lục kèm theo;
 - 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 trên cơ sở thỏa thuận trước 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 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.
- 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 mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
 - b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
 - d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- c. 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. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua;
Trong thời hạn 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;
- b. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư;
- 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% Giá trị căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, các khoản phạt, bồi thường (nếu có) liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 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. 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 khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. 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, các khoản phát sinh khác từ hợp đồng (nếu có) 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 không sử dụng căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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. Số tiền thuế bên B phải nộp ngay khi bên B nhận được thông báo từ bên A và bên A sẽ xuất hóa đơn cho bên B 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: 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 phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước;
- 8.2. Bên Bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào Quý 1 năm 2022;
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;

- 8.5. 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 trừ nghĩa vụ bảo hành theo quy định hợp đồng này, 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. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở;
- 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 (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 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.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành 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 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;
- 9.5. Thời gian bảo hành căn hộ 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; cụ thể :
- Đối với các hạng mục thuộc kết cấu công trình (bao gồm khung, dầm, cột, sàn) : bảo hành theo quy định;
 - Đối với các thiết bị khác gắn liền với căn hộ : theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất/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 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 3 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.
- 9.7. 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. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng;
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua 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.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

- 11.1. Bên 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 và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: phần diện tích để xe trong tầng hầm và trong khuôn viên chung cư; các phần diện tích và thiết bị thuộc khu thương mại, dịch vụ, nhà trẻ được xác định cụ thể theo bản vẽ đính kèm hợp đồng này;
- 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 1, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán quy định tại khoản 11.2 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 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 quy định tại khoản 11.2 Điều này).
- 11.4. 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 dự kiến là: 9.000 đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh tùy vào tình hình thực tế tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào 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 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 (bao gồm VAT) theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này (theo thông báo của Bên Bán) 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 bằng với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 (sáu) tháng do Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán; thời gian 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 3.3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 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 hàng khác và thu được tiền thì Bên Bán sẽ hoàn trả 50% số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (không tính lãi suất) 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 bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 (sáu) tháng do Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán 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 lãi suất tiền

gửi kỳ hạn 6 (sáu) tháng do Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm thanh toán trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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;
- 13.4. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này. Trong trường hợp nhà nước ban hành những Quy định, Quyết định mới có liên quan đến căn hộ và nhà chung cư thì hai bên tiến hành thực hiện theo những Quy định, Quyết định mới được đưa ra.

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, quy định pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu;
- 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 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 điểm b 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 60 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 15 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:
- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

- b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c. Vào ngày thứ 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

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Việc tranh chấp trong hợp đồng này sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền ở tỉnh Bình Dương, phán quyết cuối cùng của Tòa án là căn cứ để thi hành, của các bên trong việc thực hiện hợp đồng này.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

- 18.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
- 18.2. 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 cho Bên Mua;
- 18.3. 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;
- 18.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

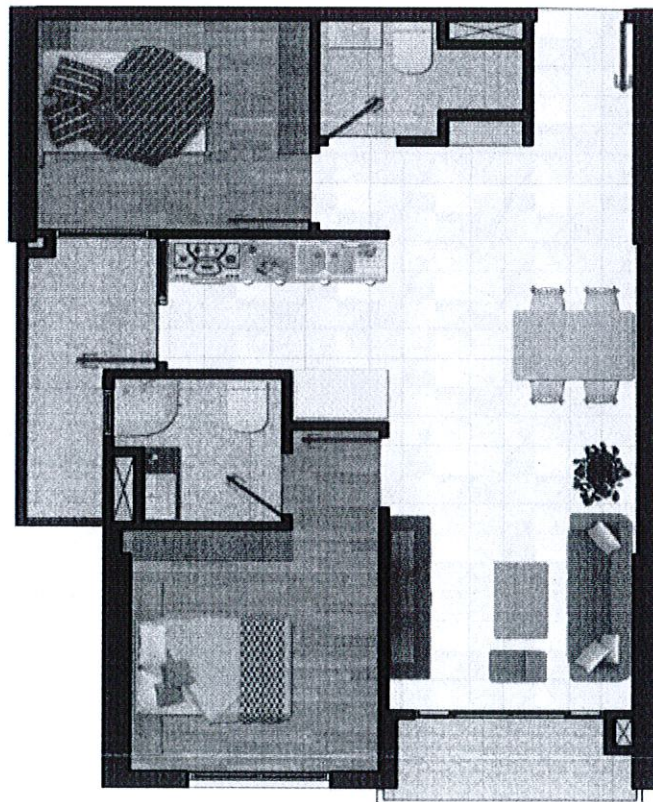
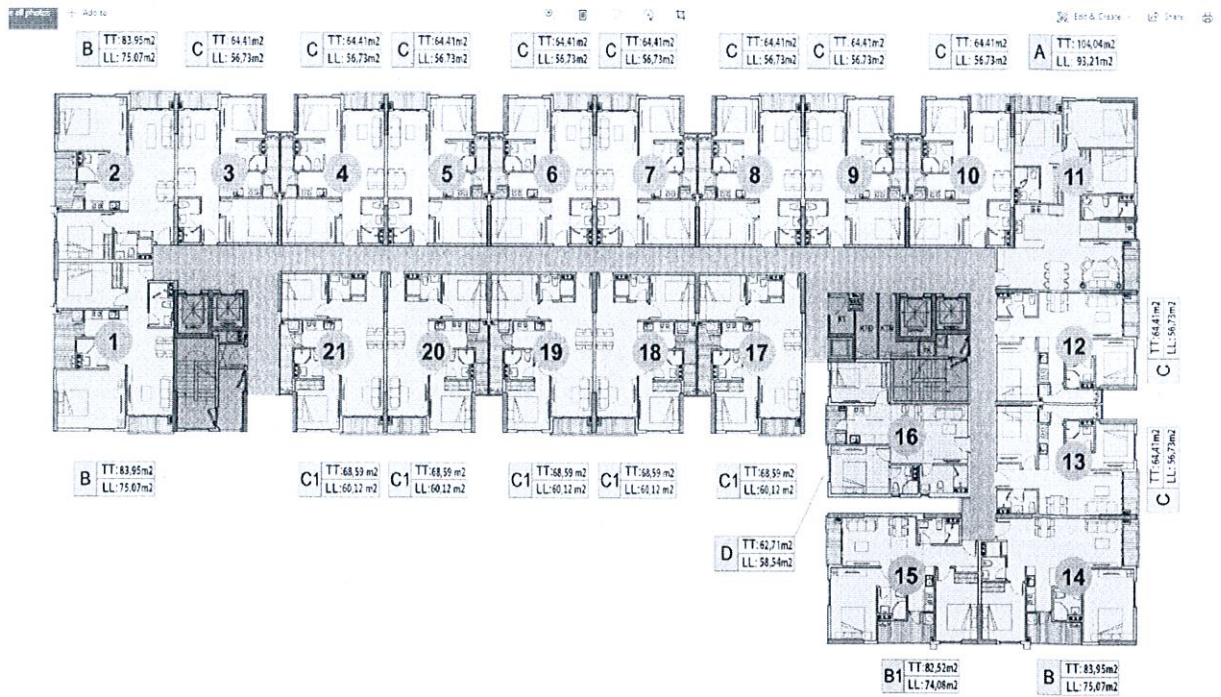
BÊN MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG ĐIỂN HÌNH TẦNG CÓ CĂN HỘ VÀ MẶT BẰNG CĂN HỘ (Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số MQP-...../HDMB-MQ)



MẶT BẰNG CĂN HỘ LOẠI C, C1

PHỤ LỤC 2
DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP THEO TIÊU CHUẨN CHO CĂN HỘ DỰ ÁN
CHUNG CƯ MINH QUỐC PLAZA
(Dính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số MQP-...../HĐMB-MQ)

STT	LOẠI PHÒNG	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
1	PHÒNG KHÁCH	Nền	Gạch bóng kính 600 x 600	Á Mỹ, Prime hoặc tương đương
		Tường	Sơn nước Len chân tường gạch bóng kính	ICI, Nipon hoặc tương đương
		Trần	Tấm thạch cao khung chìm, hoàn thiện sơn nước	Khung xương Toàn Châu, tấm Knauf, Gyproc hoặc tương đương
		Cửa chính	Gỗ MDF phủ Melamine Và chống cháy 60p	An Cường hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện, hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế	- Công tắc, ổ cắm: Panasonic hoặc tương đương - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương - Đèn chiếu sáng: Duhal hoặc tương đương
		Viễn thông	Cung cấp đầu ra ổ cắm, cáp internet, cáp truyền hình (không bao gồm phí hòa mạng)	Ổ cắm điện nhẹ: Panasonic hoặc tương đương
2	PHÒNG NGỦ	Nền	Gỗ sàn công nghiệp dày 12 mm	DAOO - Hoặc tương đương
		Tường	Sơn nước, chỉ chân tường len nhựa giả gỗ	ICI, Nipon hoặc tương đương

		Trần	Tấm thạch cao, khung chìm, hoàn thiện sơn nước	Khung xương Toàn Châu, tấm Knauf, Gyproc hoặc tương đương
		Cửa phòng	Chất liệu: Gỗ MDF phủ Melamine	An Cường hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế	Công tắc, ổ cắm: Panasonic hoặc tương đương Dây điện: Cadivi hoặc tương đương Đèn chiếu sáng: Duhal hoặc tương đương
		Viễn thông	Cung cấp đầu ra ổ cắm, cáp internet, cáp truyền hình (không bao gồm phí hòa mạng)	Ổ cắm điện nhẹ: Panasonic hoặc tương đương
		Điều hòa nhiệt độ	Lắp đặt CB và hệ thống dây điện chờ Lắp đặt hoàn chỉnh ống đồng và đường ống thoát nước chờ máy lạnh	CB chờ: Panasonic hoặc tương đương Dây điện: Cadivi hoặc tương đương Ống đồng: Hailiang Ống thoát nước ngưng: Bình Minh
3	BẾP PHÒNG ĂN	Nền	Gạch bóng kính 600x600	Á Mỹ, Prime hoặc tương đương
		Tường	Sơn nước, chỉ chân tường gạch bóng kính	ICI, Nipon hoặc tương đương
		Trần	Tấm thạch cao, khung chìm, hoàn thiện sơn nước	Khung xương Toàn Châu, tấm Knauf, Gyproc hoặc tương đương

4		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn led âm trần theo thiết kế.	Công tắc, ổ cắm: Panasonic hoặc tương đương Dây điện: Cadivi hoặc tương đương Đèn chiếu sáng: Duhal hoặc tương đương
		Bếp	- Bồn rửa chén, vòi rửa chất liệu Inox - Tủ bếp dưới: sản phẩm bằng gỗ công nghiệp (không bao gồm kệ bếp trên) - Mặt bếp bằng đá Granite màu đen không ghép cạnh	- Tủ bếp dưới: MFC chống ẩm dày 9mm phủ melamin An Cường hoặc tương đương - Mặt bếp: đá granite đen Campuchia hoặc tương đương
	PHÒNG VỆ SINH	Nền	Gạch chống trượt kích thước 300x300 hoặc 300x600	Á Mỹ, Prime hoặc tương đương
		Tường	Ốp gạch 300x600	Á Mỹ, Prime hoặc tương đương
		Trần	Thạch cao chống ẩm, khung chìm	Khung xương Toàn Châu, tấm Knauf, Gyproc hoặc tương đương
		Cửa WC	Chất liệu: Nhựa giả gỗ	Đài Loan hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện Hệ thống đèn chiếu sáng: Đèn ốp trần	Công tắc, ổ cắm: Panasonic hoặc tương đương Dây điện: Cadivi hoặc tương đương Đèn chiếu sáng: Duhal hoặc tương đương

		Thiết bị vệ sinh	Bồn cầu, Lavabor	American standard hoặc tương đương
			Sen, vòi	American standard hoặc tương đương
		Quạt thông gió	Quạt 200x200, 250 l/s, 50pa	Onkyo hoặc tương đương
5	SÂN PHƠI (Logia)	Nền	Loại gạch chống trơn trượt - kích thước 300x300	Á Mỹ, Prime hoặc tương đương
		Tường	Sơn nước, chỉ chân tường gạch lát	ICI, Nipon hoặc tương đương
		Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm, dây điện Hệ thống đèn chiếu sáng	Công tắc, ổ cắm: Panasonic hoặc tương đương Dây điện: Cadivi hoặc tương đương Đèn chiếu sáng: Duhal hoặc tương đương
		Đường ống nước	Ống nhựa PVC, PPR, phụ kiện	Ống nhựa Bình Minh, Tiên Phong hoặc tương đương
		Lan can cao 1,4m	Lan can bằng thép hộp sơn màu xám	Hòa Phát hoặc tương đương
6	THANG MÁY (Sở hữu chung toàn dự án)	24 điểm dừng	4 thang máy gồm thang chở khách và thang cứu hộ kết hợp PCCC	Misubishi, Hitachi, Toshiba hoặc tương đương
7	MÁY PHÁT ĐIỆN (Sở hữu chung toàn dự án)	Động cơ Diesel,	Cấp nguồn thang máy, PCCC, chiếu sáng hành lang khi mất điện	Cummins hoặc tương đương
8	ĐƯỜNG ỐNG CĂN HỘ	Trong căn hộ	Đường ống cấp nước PVC, PPR chất liệu: nhựa	Ống nhựa Bình Minh, Tiên Phong hoặc tương đương
			Đường ống thoát nước	Ống nhựa Bình Minh,

			PVC, chất liệu: nhựa	Tiền Phong hoặc tương đương
		Ngoài căn hộ	Đường ống cấp nước PVC, PPR chất liệu: nhựa	Ống nhựa Bình Minh, Tiền Phong hoặc tương đương
			Đường ống thoát nước PVC	Ống nhựa Bình Minh, Tiền Phong hoặc tương đương
9	HỆ CỬA NHÔM NGOÀI NHÀ		cửa sổ kính 8 ly cường lực và cửa di 10 ly cường lực	Hệ Xingfa, Tungshing hoặc tương đương
10	HỆ THỐNG PCCC	Hành lang và bên trong căn hộ	Hệ thống báo cháy, báo khói trong căn hộ và ngoài hành lang	Hochiki hoặc tương đương
11	SƠN HOÀN THIỆN NGOÀI TRỜI	Sơn hoàn thiện ngoài trời	Sơn chống ẩm, chống rêu mốc	ICI, Nipon hoặc tương đương
12	KHÓA CỬA VÀ PHỤ KIỆN	Khóa cửa chính	Tay nắm gạt	Khóa từ
		Tay nắm cửa phòng ngủ, cửa nhà vệ sinh	Tay nắm tròn	Vickini, Zani hoặc tương đương

PHỤ LỤC 3
THỜI HẠN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
(Dính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số MQP-...../HDMB-MQ)

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 LUYỆN TIỀN	THỜI GIAN THANH TOÁN	GHI CHÚ
1	Đợt 1	30%	30% (Bao gồm VAT)	Ký Hợp đồng mua bán trong vòng 7 ngày làm việc kể từ khi công trình xong móng được nghiệm thu và có giấy phép bán hàng	Dự kiến 12/2020
2	Đợt 2	7%	37% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 1	Dự kiến 01/2021
3	Đợt 3	7%	44% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 5	Dự kiến 18/02/2021
4	Đợt 4	7%	51% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 10	Dự kiến 20/03/2021
5	Đợt 5	7%	58% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 15	Dự kiến 05/05/2021
6	Đợt 6	6%	64% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 20	Dự kiến 15/06/2021
7	Đợt 7	6%	70% (Bao gồm VAT)	Ngay khi công trình được đổ bê tông sàn tầng 23	Dự kiến 01/08/2021
8	Đợt 8	25% (+ 2% phí bảo trì)	95% (Bao gồm VAT)	Ngay khi nhận thông báo bàn giao căn hộ	Dự kiến Quý I/2022
9	Đợt 9	5%	100% (Bao gồm VAT)	Ngay khi nhận thông báo bàn giao giấy chứng nhận QSD/ Sổ hồng	
Tổng		100% + 2% phí bảo trì	100% + 2% phí bảo trì		

C. **Hướng dẫn thanh toán:**

1 Thanh toán bằng tiền mặt tại:

Công ty TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN MINH QUỐC

Địa chỉ: Đường Mỹ Phước Tân Vạn, phường Phú Mỹ, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương

2 Thanh toán qua chuyển khoản:

Công ty TNHH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN MINH QUỐC

Tài khoản: 1800.148.5133.6699

Ngân hàng Ngân hàng Eximbank – Chi nhánh Dĩ An

Nội dung: [Họ tên KH] thanh toán đợt - Căn hộ ... - Dự án Chung cư Minh Quốc Plaza

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

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 thảm, đột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung cư.
2. Chấn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
3. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng qui định về thiết kế, kiến trúc.
4. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư, tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
5. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
 - a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
6. Kinh doanh nhà hàng, karaoke, quán bar không đảm bảo cách âm, không tuân thủ các yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, không đảm bảo có nơi thoát hiểm và không đủ các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư qui định tại Điều 6 – Luật Nhà ở.

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, 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 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 sử 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.