



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/...../HĐMBCH-TECCOMN

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TECCO MIỀN NAM

Và

ÔNG (BÀ):

Ký hiệu căn hộ:.....

CHUNG CƯ'

Phường,

Thành phố,

Tỉnh

Thành phố Hồ Chí Minh- 2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 202..

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: .../.../HĐMBCH-TECCOMN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng thi hành Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng quy định cụ thể và hướng dẫn về việc Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư;
- Căn cứ quyết định số .../QĐ-UBND ngày...tháng... năm... của UBND Thành phố ... về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án...;

- Căn cứ Văn bản số ngày ... tháng ... năm ... của UBND Tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án.....;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số ... ngày ... tháng ... năm ... Sở Xây dựng cấp;
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: ..., vào sổ cấp Giấy chứng nhận số... do Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp ngày...;
- Căn cứ Công văn số .../SXD-QLN ngày ... tháng ... năm ... của Sở Xây Dựng tỉnh về việc về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án án..., Phường..., Thành phố..., Tỉnh ...;
- Căn cứ các quy định pháp luật khác;
- Theo nhu cầu và khả năng hai bên;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN (Sau đây gọi tắt là Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TECCO MIỀN NAM

Địa chỉ : 65 Đường Linh Đông, Phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0305482943

Số tài khoản : [...]

Đại diện : Ông [...]

Chức vụ : [...]

II. BÊN MUA (Sau đây gọi tắt là Bên B):

Ông/Bà : [...]

Sinh năm : [...]

CCCD số : [...] Cấp ngày: [...] Tại: [...]

HKTT : [...]

Số điện thoại : [...]

Địa chỉ liên lạc : [...]

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này 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. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư..... do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco Miền Nam đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco Miền Nam làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] thuộc dự án Chung cư [...]
3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
6. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn,

trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên mua” là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. “Phần sở hữu riêng của Bên bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. “Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “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.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà chung cư đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, quận/huyện/thị xã, tỉnh/thành phố
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua/thuê mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- c) Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua căn hộ cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn% (..... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán/giá cho thuê mua căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán/giá cho thuê mua căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.
- d) Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích 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 sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

e) Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

f) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

g) Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư*):

h) Các đặc điểm khác nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này. Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số:hoặc ô số: hoặc lô số:

b) Tờ bản đồ số: do cơ quan/..... lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:m²

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

- Các thông tin, giấy tờ khác:

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

- Hạ tầng kỹ thuật:

+ Hệ thống đèn điện chiếu sáng ở những nơi công cộng;

+ Hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ công trình;

+ Hệ thống thông tin liên lạc mạng internet đến các căn hộ.

- Hạ tầng xã hội:

+ Các công trình cây xanh ở những nơi công cộng.

+ Công trình nhà trẻ, trung tâm thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán:

- a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng.

(Bằng chữ:).

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ)

- Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.

(Bằng chữ)

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ brew chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận.

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

2. Phương thức thanh toán

Toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, không bao gồm Phí Bảo Trì, sẽ được thanh toán bằng VNĐ dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản ngân hàng dưới đây hoặc tài khoản do Bên Bán thông báo tại từng thời điểm:

Chủ tài khoản : Công Ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco Miền Nam

Ngân hàng : []

Địa chỉ ngân hàng : []

Số tài khoản : [] (VNĐ)

Mã tham chiếu : Căn Hộ Số: Hợp đồng số: ngày:

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) theo Phụ lục 01 đính kèm:

- Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như chuyển trực tiếp, fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (nếu có) cho Bên Mua nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.
- Trong bất cứ trường hợp nào nếu bên mua không nhận được các thông báo từ bên bán thì trách nhiệm thanh toán của bên mua vẫn theo tiến độ nêu tại Phụ Lục 01, nếu bên mua chậm thanh toán sẽ áp dụng theo quy định ở Điều 12 của hợp đồng này.
- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó. Trường hợp Bên Mua yêu cầu, Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông báo nộp tiền cho Bên Mua;

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung:

- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì chung trong vòng [...] ngày làm việc kể từ ngày bên Bán gửi Thông báo bàn giao căn hộ (trước thời điểm ký Biên bản bàn giao căn hộ).
- Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở theo thông tin sau:
- Tên tài khoản: Tiền gửi phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn²

Chủ tài khoản : Công Ty Cổ phần Tổng Công ty Tecco Miền Nam

¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

² Điền tên tài khoản mở tại ngân hàng trên cơ sở đảm bảo phải ghi rõ là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư như quy định pháp luật.

Ngân hàng : [....]

Địa chỉ ngân : [...]

Số tài khoản : [...]

Mã tham chiếu : Căn Hộ Số: Hợp đồng số: ngày:

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP .

- c) Việc thanh toán phần chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này bên Mua thanh toán cho bên Bán trong vòng [.....]³ ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ.
- d) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và phí tương tự khác phải trả liên quan đến bất kỳ khoản thanh toán nào dù được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu. Bên Mua bảo đảm rằng, tại mọi thời điểm, Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ các khoản tiền phải trả từ Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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 thỏa thuận.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà chung cư theo đúng tiến độ xây dựng như sau:

- a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng: Quý [...] Năm [...]
- b) Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô dự kiến: Quý [...] Năm [...]
- c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao nhà dự kiến: Quý [...] Năm [...]

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. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao

³ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: : khu vui chơi trẻ em, sân vườn, hồ bơi

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

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 và Phụ lục 01 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 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 quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- j) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);

- k) Các quyền khác được quy định tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.

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 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ 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 căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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;
- d) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- e) 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;
- f) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- g) 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; Trong thời hạn [...] ⁴ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng 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 bán cho Bên mua;
- h) 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;
- i) 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;
- j) Nộp kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi

⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

- k) 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;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này;
- m) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

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 [...] ⁵ chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số [...] ⁶ ;
- c) Có thể được thuê/mua [...] ⁷ chỗ để xe ô tô trong bãi xe của Nhà Chung Cư tùy theo số lượng chỗ trống còn lại trong bãi giữ xe ô tô tại thời điểm đăng ký thuê/mua;
- d) 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 g khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- e) 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;
- f) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) 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;
- h) 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 hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn [...] ⁸ % so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao

⁵ Ghi theo hồ sơ dự án được duyệt.

⁶ Ghi thông tin vị trí chỗ để xe theo thông tin phê duyệt của từng thông tin dự án.

⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

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;

- i) 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- j) 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;
- l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.

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 theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 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 theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) 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;
- m) Nộp các chi phí phát sinh thực tế liên quan đến việc Bên Bán đã chỉ để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật (chi phí đo vẽ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận...) hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí,(nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu theo quy định đúng thời hạn như quy định tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua;
- n) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- o) Cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- p) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
- q) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
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.
4. Các thỏa thuận khác của hai bên.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ

- a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo Điều 3 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; Nộp đầy đủ 100% phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định hiện hành và tiền chậm nộp (nếu có).
- b) Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ

thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

c) Tại thời điểm bàn giao, căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, các bên thống nhất rằng:

- Tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Phụ lục của Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 8 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.
- Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là [...] ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng.

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào [.....]⁹ (sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hoặc chậm quá [...] ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là [...] ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

¹⁰ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

¹¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

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 1 Điều 5 của hợp đồng này.
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 [...] ¹² 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 h khoản 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.

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, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.
6. Các thỏa thuận khác.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
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 căn hộ.
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, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục

¹² Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

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 của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

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 [.....]¹³ ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở 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 như sau:
 - a) Đối với phần kết cấu công trình được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 60 (sáu mươi) tháng;
 - b) Đối với phần kiến trúc nội thất bên trong Căn hộ: 12 (mười hai) tháng, các thiết bị khác gắn liền với nhà thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
6. Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 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;
 - f) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 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 của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.

¹³ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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 tổ chức tín dụng.
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 kinh doanh bất động sản.
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 theo quy định của pháp luật sau đây:
 - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này, kể cả thuế, phí chuyển nhượng (nếu có);
 - 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.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại căn hộ 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 và theo quy định của pháp luật.
5. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.

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

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 theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:

Phần diện tích Chủ đầu tư giữ lại chưa bán, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị hợp đồng.

Phần sở hữu riêng của chủ đầu tư bao gồm: Các căn hộ giữ lại không bán, không gian thương mại giữ lại, dịch vụ, văn phòng, tầng hầm để xe (Ngoại trừ diện tích tầng được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh (Nếu có) và toàn bộ phần còn lại không thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền. Bên Bán được quyền kinh doanh và khai thác các biển quảng cáo lắp đặt bên trong khu thương mại dịch vụ, toàn bộ mặt ngoài tòa nhà của khu thương mại nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về lắp đặt biển quảng cáo.

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 còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao cho Nhà nước hoặc chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có).

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

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: [.....]¹⁴ đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh

¹⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận và theo quy định của pháp luật

nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán chậm nhất vào ngày [.....]¹⁵ hàng tháng.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư.

7. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận.

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

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

a) Nếu quá [...] ¹⁶ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 01 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên Bán còn phải chịu khoản tiền lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: [...] ¹⁷% (...) / ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả; hoặc trừ vào số tiền căn hộ khách hàng đã nộp trước đó.

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 và Phụ lục 01 của hợp đồng này vượt quá [...] ¹⁸ 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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã

¹⁵ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

¹⁶ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

¹⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

¹⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

thanh toán không tính lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là [...] ¹⁹ tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư), sau khi Bên Bán bán lại căn hộ này cho khách hàng khác và hoàn tất thủ tục thanh toán ký Hợp đồng mua bán với khách hàng.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua như sau:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nhưng quá thời hạn 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 Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [...] ²⁰/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán ra thông báo bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá [...] ²¹ ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Mua và hoặc trường hợp bất khả kháng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ.
 - c) Bên Bán chỉ xem là vi phạm theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này khi Bên Mua thanh toán đúng, đủ theo các kỳ hạn quy định tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
3. Trường hợp quá [...] ²² ngày kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 8 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 Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên

¹⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁰ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²² Do Bên A và Bên B thỏa thuận

Mua vi phạm hợp đồng này là [...] ²³ tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư), tiền gốc và lãi trên tổng số tiền bên Mua vay ngân hàng (nếu có) sau khi đã thu tiền của Bên thứ ba và ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng [...] ²⁴ ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất [...] ²⁵/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.
5. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này 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;
- c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận.

2. Bên mua cam kết

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

²³ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁵ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

- e) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận.
- 3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.
- 6. Các thỏa thuận khác.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 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, dịch bệnh 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) Các thỏa thuận khác.
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì hai bên phải áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đúng quy định của pháp luật và không được gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên còn lại để hạn chế thiệt hại xảy ra cho bất kỳ Bên nào đồng thời bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ... (...) ngày²⁶, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). 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.
- 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

²⁶ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

5. Các thỏa thuận khác.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ... (...) ngày²⁷, 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.
 - e) Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi hai bên đã hoàn thành xong các nghĩa vụ quy định tại hợp đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
 - a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này, hai bên thỏa thuận với nhau về các vấn đề trên tinh thần hợp tác lẫn nhau
 - b) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm b, điểm c Khoản 1 Điều này thì áp dụng theo điều 12 của hợp đồng này.
 - c) Khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.
3. Các thỏa thuận khác.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của các bên:

a) Đối với Bên Bán

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TECCO MIỀN NAM

Địa chỉ trụ sở: [...]

Fax: [...]

²⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

Điện thoại: [...]

b) Đối với Bên Mua

Ông/Bà: [...]

Địa chỉ liên lạc: [...]

Điện thoại: [...]

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thư gửi bưu điện, fax, mail, hoặc giao thông báo trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo là: Như nội dung nêu tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ... (...) ²⁸, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận...) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản.
3. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua kể từ ngày bàn giao thực tế.
4. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do Sự kiện bất khả kháng.
5. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, bảo hành đối với Căn hộ được quy định của Hợp đồng và Nội Quy quản lý và sử dụng Căn hộ.

²⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

6. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán hoặc ban quản trị chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền phí dịch vụ tính theo tháng được ban quản trị tính toán và thu một cách hợp lý và hợp pháp ngoài Phí quản lý vận hành theo quy định của Hợp Đồng này.
7. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định có liên quan của pháp luật.
8. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
9. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
10. Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải, hợp tác các Bên cùng có lợi. Trong thời hạn ...(...) ngày²⁹ 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 hoặc chưa đưa ra được hướng giải quyết phù hợp, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Án phí và các chi phí liên quan sẽ do bên vi phạm chi trả.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

²⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 01
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

THỜI GIAN	TIỀN ĐỘ THANH TOÁN	TỶ LỆ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN (VNĐ)
Đợt 1	Đặt chỗ	...	...
Đợt 2	Ký bản đăng ký căn hộ trong vòng ... ngày kể từ ngày chốt căn hộ.	...	...
Đợt 3	Sau ... ngày kể từ ngày Ký bản đăng ký căn hộ	...	...
Đợt 4	Ký Hợp đồng mua bán (dự kiến Quý ...)	...	...
Đợt 5	Hoàn thành thi công sàn tầng ...	...	...
Đợt 6	Hoàn thành thi công sàn tầng ...	...	...
Đợt 7	Hoàn thành thi công sàn tầng ...	...	...
Đợt 8	Hoàn thành thi công sàn tầng ...	...	...
Đợt 9	Hoàn thành thi công phần thô	...	...
Đợt 10	Hoàn thiện và bàn giao nhà (dự kiến từ Quý ....)	...	...
Đợt 11	Thông báo làm thủ tục cấp sổ hồng (GCNNO)	...	...
Tổng cộng		...	...

*** Giá trị thanh toán trên chưa bao gồm thuế VAT.**

DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ³⁰

Danh mục vật liệu hoàn thiện và thiết bị bàn giao căn hộ của dự án Chung cư...., cụ thể như sau:

HẠNG MỤC	KHU VỰC HOÀN THIỆN	VẬT LIỆU THIẾT BỊ	CHI CHÚ

³⁰ Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên Mua và có giá trị tương đương theo quy định của pháp luật

THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

1	Mặt bằng vị trí.....	Đính kèm
2	Mặt bằng tầng.....	Đính kèm
3	Mặt bằng căn hộ.....	Đính kèm
4	Mặt bằng Nhà chung cư.....	Đính kèm

HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

STT	Hồ sơ pháp lý	Số tham chiếu	Nơi cấp	Ngày cấp
A.	Giấy tờ về đất			
1.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
2.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
B.	Giấy tờ về xây dựng			
1	Quyết định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự Án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Giấy phép xây dựng	[...]	[...]	[...]
3	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	[...]	[...]	[...]

4	Công văn về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình chung cư [...]	[...]	[...]	[...]
C.	Giấy tờ về Dự Án			
1	Quyết định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án [...]	[...]	[...]	[...]
D.	Giấy tờ về mua bán Căn Hộ			
1	Công văn về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với [...] căn hộ thuộc dự án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Hợp đồng bảo lãnh	[...]	[...]	[...]

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư
số...../..... /HĐMBCH-TECCOMN ngàythángnăm)

Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Chung cư ... được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, chủ đầu tư hoặc cá nhân, tổ chức liên quan đến quản lý sử dụng chung cư này.

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 nhà chung cư.*

Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ:

Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

- a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo Hợp đồng mua bán.

b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của chung cư này và các tiện ích công cộng (có thu phí dịch vụ).

c. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu chung cư.

d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị cư dân. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

e. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng kịp thời và phù hợp theo quy định trong quy chế này nhằm mục đích đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và vẻ mỹ quan chung cho chung cư. Phải thông báo cho doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư hoặc Ban quản trị kế hoạch xây dựng, sửa chữa bên trong căn hộ có dính kèm bản vẽ. Đối với các hoạt động có thể gây ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, sức bền, tuổi thọ của công trình, kiến trúc chung, người yêu cầu phải nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư.

f. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của chung cư; thanh toán các chi phí cho các dịch vụ hoặc các chi phí cho công tác duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa cho các hạng mục thuộc phần sở hữu riêng của cư dân hoặc phục vụ cho lợi ích riêng của cư dân không thuộc phạm vi bảo trì của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

g. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung trong chung cư.

h. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng chung cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong chung cư.

i. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.

j. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.

k. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng căn hộ khác bị hư hỏng do lỗi của mình gây ra.

l. Tham gia Hội nghị dân cư, phát biểu và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị dân cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ (01 căn hộ được 01 phiếu biểu quyết). Riêng đối với phần diện tích công cộng, dịch vụ thương mại...mà chủ đầu tư bàn giao và ủy quyền cho đơn vị quản lý khai thác sẽ được xác định số phiếu biểu quyết căn cứ trên tỷ lệ giữa phần diện tích này và diện tích trung bình của một căn hộ.

m. Đóng góp ý kiến cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng căn hộ.

n. Đề cử hoặc ứng cử vào các vị trí Ban quản trị.

o. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những thiệt hại hay chậm trễ trong việc quản lý vận hành sử dụng công trình tiện ích, công trình công cộng của toàn chung cư phát sinh do hành vi của mình.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp khu căn hộ

a. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của chung cư quy định tại điểm b khoản 1 điều này.

b. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng chung cư.

c. Tham gia hội nghị dân cư quy định tại điểm m, n, o khoản 1 Điều này, đóng góp chi phí quy định tại điểm e khoản 1 Điều này trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu.

d. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị dân cư, Ban quản trị.

Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, k, l, p của khoản 1 Điều này.

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. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
5. 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.
6. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
7. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi cư dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong khu phố, cư dân không được:

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
3. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
5. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.
6. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.
7. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

8. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

9. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

10. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

11. Gây thấm, dột; 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.

12. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

13. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

14. 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.

15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

- 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;
- Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

16. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. *Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung*: được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chỉ thu thêm khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% trị giá căn hộ mà khách hàng nộp khi nhận bàn giao căn hộ). Mức thu thêm cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị cư dân và đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong chung cư.

2. *Kinh phí quản lý vận hành khu căn hộ*: dự kiến 5.000 đ/m²/diện tích sử dụng căn hộ. Mức phí này có thể thay đổi khi bàn giao căn hộ để phù hợp điều kiện thực tế nhưng không được vượt quá mức tối đa (giá trần) kinh phí quản lý vận hành chung cư do UBND Tỉnh Bình Dương ban hành.

Mức thu này bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu chung gồm: bãi đậu xe taxi, đặt quảng cáo tại thang máy.

Phí dịch vụ quản lý vận hành chung cư thực tế dựa trên phương án do doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư đề xuất và thỏa thuận cùng cư dân trên cơ sở công khai, minh bạch và cân đối các khoản thu - chi (lấy thu bù chi) nhưng phải đảm bảo có 20% phí được trích để lập quỹ dự trữ bắt buộc phục vụ công tác bảo trì cho chung cư khi hết thời hạn bảo hành.

a. Phí giữ xe có thể được cân đối với phí quản lý và áp dụng riêng cho từng căn hộ căn cứ nhu cầu gửi giữ xe.

b. Chi phí sử dụng các dịch vụ cá nhân khác (hồ bơi, cafe sân vườn...) căn cứ tình hình thực tế khi sử dụng, doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư tính toán mức phí chính thức.

c. Tùy tình hình thực tế, các mức thu trên có thể thay đổi tăng hoặc giảm. Việc thay đổi các mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị dân cư.

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. Nếu cư dân vi phạm một trong các quy định của Bản nội quy này thì doanh nghiệp quản lý trong thời hạn 03 (ba) ngày sau khi có văn

bản yêu cầu cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hay nhiều các biện pháp sau:

- a) Ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích đối với cư dân đó bao gồm không giới hạn các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
 - b) Yêu cầu cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không Doanh nghiệp quản lý hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ khác sẽ tự khắc phục hậu quả các vi phạm và chi phí do cư dân vi phạm chịu.
 - c) Báo cáo vi phạm đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết và thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 9: Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở
3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.

7. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

8. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10: Doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư

Doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư có thể là chủ đầu tư hoặc đơn vị khác có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

Doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư có thể trực tiếp thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các phần việc quản lý vận hành khu căn hộ và các công việc được chủ đầu tư ủy quyền, những nội dung công việc không thuộc chức năng công ty vượt quá phạm vi được ủy quyền thì doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư có trách nhiệm báo cáo Chủ đầu tư và đề xuất phương án xử lý. Liên hệ đơn vị có chức năng thực hiện sau khi đã được chủ đầu tư thông qua.

Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

- a. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
- b. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
- c. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
- d. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.

e. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

f. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

g. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

h. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích trong hoạt động cung cấp các dịch vụ cho chung cư theo quy định của pháp luật.

Điều 11: Ban quản trị chung cư

Ban quản trị chung cư do hội nghị cư dân bầu ra, thành lập và hoạt động theo đúng thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 02 năm 2016 và điều lệ được Đại hội nhà chung cư thông qua.

Khi Chủ đầu tư sát nhập hoặc chuyển quyền lợi và nghĩa vụ sang doanh nghiệp khác thì doanh nghiệp này có trách nhiệm cử người tham gia vào Ban quản trị.

Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị chung cư sau khi được thành lập

Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;

Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;

Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;

Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế này.

Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật này;

Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật

Ban quản trị chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số dựa trên số thành viên tham dự cuộc họp hoặc có ý kiến bằng văn bản (không thông qua cuộc họp). Ban quản trị họp định kỳ 03 (ba) tháng một lần hoặc khi có sự đề nghị của Trưởng ban hoặc trên 50% tổng số thành viên Ban quản trị yêu cầu, Ban quản trị có thể triệu tập cuộc họp bất thường. Cuộc họp Ban quản trị chỉ được tiến hành khi có trên 2/3 (hai phần ba) tổng số thành viên tham dự. Mọi quyết định của Ban quản trị chỉ có hiệu lực khi có trên 2/3 (hai phần ba) tổng số thành viên dự cuộc họp đồng ý thông qua.

Điều 12: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng chung cư và một số quy định khác

1. Người chủ sở hữu và chủ sở hữu căn hộ phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản nội quy này.

2. Cư dân cam kết khi chuyển việc mua căn hộ hoặc cho thuê, cho sử dụng cho một bên thứ ba khác, cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận mua, bên thuê, bên được sử dụng các quy định của Bản nội quy này.

3. Cư dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản nội quy này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ nội quy này.

4. Bản nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp vào từng thời điểm.

5. Bản nội quy này gồm 12 điều 16 trang, có tính bắt buộc thực hiện đối với các bên liên quan. Bản nội quy này là một phần không tách rời Hợp đồng mua bán căn hộ.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHUNG CƯ DỰ ÁN...

Số:/20../TCH/BBBGCH-TECCOMN

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số... dự án tọa lạc tại....., Phường..., Thành Phố..., Tỉnhký ngày ... tháng ... năm... giữa Công ty Cổ phần Tổng công ty Tecco Miền Nam và Ông/Bà ...;

- Căn cứ Thông báo số ... về việc nhận bàn giao căn hộ.

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

BÊN A - BÊN BÀN GIAO CĂN HỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TECCO MIỀN NAM

Đại diện bởi :..... - Chức vụ:

Địa chỉ: số 65 đường Linh Đông, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: - Fax:

Tài khoản số:.....

Mã số thuế:

BÊN B - BÊN NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ

Họ và tên: Ông (Bà) - Năm sinh:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:- Cấp ngày:

Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại:

Hai bên cùng xác nhận rằng Bên A đã bàn giao và Bên B đã nhận bàn giao căn hộ với các chi tiết như sau:

I. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG (Chi tiết đính kèm bản vẽ)

II. MÔ TẢ CĂN HỘ (Chi tiết đính kèm bản vẽ)

1. Ký hiệu căn hộ:

2. Diện tích căn hộ:

- Diện tích xây dựng: m²

- Diện tích sử dụng: m²

III. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG TRONG CĂN HỘ

HẠNG MỤC	KHU VỰC HOÀN THIỆN	VẬT LIỆU THIẾT BỊ	CHI CHÚ

- Bên A bàn giao cho Bên B căn hộ cùng các chi tiết nêu trên theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán và không có bất kỳ khiếm khuyết và hư hỏng nào.

- Kể từ ngày nhận bàn giao, Bên B có trách nhiệm quản lý, sử dụng căn hộ theo quy định tại điều 6 Hợp đồng mua bán và các quy định liên quan khác.

- Biên bản này được lập thành 04 bản, bên A giữ 03 bản, bên B giữ 01 bản có nội dung và pháp lý như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

