

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI**  
Ô 25-26 Lô B, Đường Lê Lợi, Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: \_\_\_\_/20.../HĐMB-CHCC-TG

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI**

VÀ

ÔNG/BÀ: \_\_\_\_\_

ÔNG/BÀ: \_\_\_\_\_

Căn hộ số:

Tầng:

Block:

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



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../20.../HĐMB-CHCC-TG**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** này được lập vào ngày ... tháng ... năm..... giữa Bên Bán và Bên Mua:

**1. BÊN BÁN CĂN HỘ:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI**

Trụ sở chính : Ô 25-26, Lô B, Đường Lê Lợi, Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Địa chỉ liên hệ : Ô 25-26, Lô B, Đường Lê Lợi, Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

Tài khoản số : 0100 1000 5219 4007 tại Ngân hàng OCB Chi Nhánh Hồ Chí Minh

Mã số doanh nghiệp : 3702134666

Người đại diện : \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”);

**2. BÊN MUA CĂN HỘ:**

Ông/Bà : \_\_\_\_\_

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

Tài khoản số : \_\_\_\_\_ tại Ngân hàng \_\_\_\_\_

(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”).

Bên Mua và Bên Bán sau đây sẽ được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”.

## CƠ SỞ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG

- Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 5 năm 2015;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng thi hành Luật nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn về việc Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh nghiệp mã số 3702134666 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 12 năm 2012, chứng nhận thay đổi lần thứ ... ngày ... tháng ... năm ...;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày ....; số ....; thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...; diện tích đất: ...; mục đích sử dụng đất: đất ở, đô thị; thời hạn sử dụng: ...; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Quyết định số 2006/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An ngày 23/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 1739/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Thuận Giao ngày 06/5/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thuận An;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 246/TD-PCCC ngày 09/5/2020 của của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Bình Dương;
- Giấy phép xây dựng số 2886/GPXD ngày 04/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;



- Văn bản số 282/CPN-QLXD về việc kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục phần cọc, móng, sàn tầng hầm ngày 21/5/2021 của Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng;
- Văn bản số 1812/SXD-QLN về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Chung cư Thuận Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Thông báo số ..... ngày ... tháng ... năm ..... của Sở Công Thương tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung Cư (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) này với các nội dung sau đây:

#### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

- 1.1 “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc dự án Chung cư Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm Chủ đầu tư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư với ký hiệu tòa nhà nơi có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án Chung cư Thuận Giao (sau đây viết tắt là “**Dự án**”)  
“**Dự án**” là dự án có Nhà chung cư nêu trên cùng với các công trình hạ tầng và tiện ích bao quanh Nhà chung cư, do Bên bán là chủ đầu tư và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;
- 1.3 “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.4 “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền mua bán Căn hộ được xác định tại Phụ lục số 03 của Hợp đồng này.
- 1.5 “**Giá bán Căn hộ thuần**” là tổng số tiền mua bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
- 1.6 “**Bảo hành Căn hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.7 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) (trong đó gồm cả chỗ để điều hòa) gắn liền với Căn hộ; không tính tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ (bao gồm cả tường bao quanh hộp kỹ thuật). Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.8 “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;



- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.10 “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ;
- 1.11 “**Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này;
- 1.12 “**Nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ;
- 1.13 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**” là khoản tiền mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;
- 1.14 “**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.15 “**Bảo trì Nhà chung cư**” bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư. Bảo trì phần sở hữu chung của 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;
- 1.16 “**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 1.17 “**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;
- 1.18 “**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 phù hợp quy định của pháp luật;
- 1.19 “**Giá dịch vụ quản lý vận hành**” được quy định như nêu tại Khoản 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.20 “**Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư (Phí quản lý)**” là khoản tiền mà các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thanh toán hàng tháng (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quản lý vận hành theo quy định pháp luật.
- 1.21 “**Ngày bàn giao dự kiến**”: Có nghĩa là ngày Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến trong vòng ... (...) tháng kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng mua bán.



- 1.22 “Ngày bàn giao cam kết”: có nghĩa là ngày thứ ... (...) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
- 1.23 “Ngày” được hiểu là tất cả các ngày trong tuần theo dương lịch, bao gồm cả ngày cuối tuần và các ngày nghỉ lễ tết theo quy định của nhà nước;
- 1.24 “Ngày làm việc” được hiểu là tất cả các ngày mà các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp làm việc và kinh doanh, trừ ngày nghỉ cuối tuần và các ngày nghỉ lễ tết theo quy định của nhà nước;

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ như sau:

### **2.1 Đặc điểm của Căn hộ:**

- (a) Mã số Căn hộ: .....tại tầng (tầng có Căn hộ): ..... Tòa nhà Block: ... thuộc Dự án Chung cư Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Mã số căn hộ được ký hiệu và xác định theo hồ sơ, bản vẽ thiết kế của Dự án. Số nhà của căn hộ sẽ được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.
- (b) Loại Căn hộ: .....
- (c) Diện tích sử dụng Căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo diện tích thông thủy (gọi chung là diện tích sử dụng Căn hộ) theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp đồng này.
- (i) Các Bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch trong phạm vi  $\pm \dots\%$  (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm \dots\%$  (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 03 Hợp đồng này.
- (ii) Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch (nếu có) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) này. Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng này về việc điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có) 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 và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- (d) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 1.8 Điều 1 của Hợp đồng này.
- (e) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
- (f) Tiêu chuẩn hoàn thành căn hộ: hoàn thiện cơ bản
- (g) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): 2023



Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều này:

- (a) Thửa đất số: ...
- (b) Tờ bản đồ số: ...
- (c) Tổng diện tích sử dụng đất: ... m<sup>2</sup> (Bằng chữ:...)
- (d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- (e) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- (f) Thời gian sử dụng đất: Bên Mua khi mua Căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật.
- (g) Trường hợp Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài thì thời gian sử dụng đất sẽ tuân thủ theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

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

3.1 Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp đồng này. Khi thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi thì Giá bán Căn hộ cũng sẽ thay đổi tương ứng theo quy định của pháp luật.

- (a) Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp đồng này không bao gồm các khoản sau:
  - (i) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;
  - (ii) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp khí đốt (gas), dịch vụ 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;
  - (iv) Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư (Phí quản lý) hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này;
  - (v) Các chi phí khác phát sinh trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn hộ bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí trông giữ xe; điện, nước...
  - (vi) Chỗ để xe ô tô.
- (b) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý 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, phí trông giữ xe... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin sau:

- Đơn vị thụ hưởng :
- Tài khoản :
- Tại Ngân hàng :
- Nội dung chuyển : [HoVaTenKH] thanh toán số tiền [...VND] để mua Căn Hộ số [MaSoCanHo] thuộc Dự án Chung cư Thuận Giao.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán. Ngoài ra, các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí khác phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán do Bên Mua chịu.

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a) Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp đồng này.
- (b) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định tại Khoản 8.7 Điều 8 Hợp đồng này.
- (c) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư:

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) Giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) tương ứng số tiền: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trong thời hạn ... (...) ngày kể từ ngày thu Kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao Kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị Nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị Nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của pháp luật.

## ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư và Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 02 Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp đồng này.
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở tại Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao



Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc...bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà.

## **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- (a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục số 03 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 số 03 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;
- (c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình theo quy định tại Hợp đồng này;
- (d) Được quyền thay đổi màu sắc và/ hoặc thay đổi kiểu dáng 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 khác với Phụ lục số 02 thì phải có sự đồng ý của Bên Mua;
- (e) Thực hiện các công việc thuộc 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 Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản lý hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành 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;
- (f) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại Căn Hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn Hộ được phép của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng hoặc vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước ... (...) ngày mà không khắc phục;
- (g) Được treo biển tên của Nhà chung cư và/hoặc biểu tượng của Chủ đầu tư tại tầng thượng Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;
- (h) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- (i) Có quyền tháo dỡ các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu biển ngữ ở phía mặt ngoài của Căn hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác; có quyền ngừng hoặc yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước hoặc các dịch vụ tiện ích khác đối với Căn hộ/chủ sở hữu/sử dụng Căn hộ vi phạm việc này.
- (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 thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);



(k) Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- (b) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ các quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo thiết kế Căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (e) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- (f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- (h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật; nộp kinh phí bảo trì 02% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng mà Bên Bán giữ lại không bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại Ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà chung cư quy định tại điểm (c) Khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng này.
- (i) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị 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 cho Bên Mua.

Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.

- (j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị Nhà chung cư;



- (k) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục vay vốn tại Ngân hàng với mục đích duy nhất là để thanh toán Giá bán Căn hộ tại Nhà chung cư cho Bên Bán và tài sản đảm bảo là các quyền phát sinh từ Hợp đồng này với điều kiện vay nêu trên phải được Ngân hàng phê duyệt;
- (l) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền bán Căn hộ trả trước;
- (m) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- (n) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng;
- (o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- (p) Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua.
- (q) Bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (r) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- (a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 8 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
- (b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm (i) Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá bán Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...% (...)



phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;
- (k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
- (l) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này.

#### 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật bao gồm bảo hiểm trách nhiệm dân sự; bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản của Bên Mua; bảo hiểm cháy, nổ,...;
- (d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội quy Nhà chung cư;
- (e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô, thu gom rác, bảo vệ an ninh... do đơn vị quản lý thu phù hợp với quy định của pháp luật ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Thanh toán phí quản lý Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao nhưng không sử dụng Căn hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- (j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở hiện hành 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) Cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu cần thiết liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- (n) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này;
- (o) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (p) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán; Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- (q) Không tháo dỡ các pano, biển, biển tên, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Bên Bán và/ hoặc Công ty mẹ của Bên Bán và doanh nghiệp đối tác thực hiện tại Nhà chung cư khi Bên Bán đã tuân thủ quy định tại Điểm h Khoản 5.2 Điều 5 Hợp Đồng;
- (r) Tuân thủ các quy định về an toàn xây dựng đã được niêm yết công khai tại công trình khi kiểm tra thực tế.
- (s) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- (t) Không được quyền và/hoặc có bất kỳ hành vi nào gây cản trở việc Bên Bán kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- (u) Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, biển ngữ ở phía mặt ngoài của Căn Hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác;
- (v) Không tụ tập đông người, gây rối/kích động gây rối trật tự công cộng, trừ khi tổ chức/tham dự các sự kiện văn hóa, thể thao... lành mạnh;
- (w) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- (x) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này.

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

- 7.1 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.2 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.



- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng Căn hộ đã mua cho người khác. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các khoản phí và/hoặc thuế liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

- 8.1 Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với **Ngày bàn giao dự kiến** nêu tại Khoản 1.21 Điều 1 của Hợp đồng này tối đa là ... (...) ngày (ngày kết thúc thời hạn này được gọi là "**Ngày bàn giao cam kết**").

Trong trường hợp này, Bên Bán phải có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước ngày bàn giao thực tế ... (...) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

- 8.2 Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 02 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;
- (b) ~~Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó;~~
- (c) Bên Mua đã đóng đủ tối thiểu 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) cho phần tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.
- (d) Trong vòng ... (...) ngày sau khi Bên Bán thông báo về việc tiến hành bàn giao thực tế Căn hộ như nêu tại Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ được quy định tại điểm (c), Khoản 8.2 Điều này và các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một Biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn hộ khi bàn giao 5% (năm phần trăm) Giá bán Căn hộ sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

- 8.3 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 nếu Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp đồng này.
- 8.4 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 ... (...) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm (f) Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
- 8.5 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, 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 (theo mẫu đính kèm tại Hợp đồng) hoặc



lập văn bản 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 Đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua lập văn bản 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 văn bản 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. 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 tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

- 8.6 Để làm rõ, trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng ...% (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại điểm (c) Khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ.
- 8.7 Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 03 Hợp đồng này.
- (a) Trong trường hợp Giá bán căn hộ được điều chỉnh tăng, Bên Mua phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ;
- (b) Trong trường hợp Giá bán Căn hộ được điều chỉnh giảm, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận. Nếu giá trị diện tích chênh lệch nhỏ hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên Mua phải nộp thêm cho đủ, nếu giá trị diện tích chênh lệch lớn hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên Mua phần dư ra này.
- 8.8 Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn ...% (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm (c), Khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:
- (a) Chấm dứt Hợp đồng, khi đó Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và một khoản tiền phạt bằng ...%/ngày trên số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, hoặc;
- (b) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng, khi đó Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên, khoản tiền chênh lệch (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán theo quy định tại Khoản 8.7, Điều 8 Hợp đồng này;
- (c) Theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một Căn hộ khác tương đương với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c), Khoản 2.1, Điều 2 Hợp đồng này (nếu Các Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).
- 8.9 Kể từ thời điểm các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.



- 9.2 Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3 Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4 Bên Mua phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - (c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;
  - (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều 9 của Hợp đồng này;
  - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 9.7 Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị Nhà chung cư và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị Nhà chung cư hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ thì Bên Bán/Ban quản trị Nhà chung cư và công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị Nhà chung cư hoặc Bên Bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.



- 9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều 9 của Hợp đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 10.2 Các 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 như sau:
- (a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng 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 nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
  - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
  - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- 10.3 Người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.4 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.
- 10.5 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần Diện tích sử dụng Căn hộ và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ, có quyền sở hữu chung, sử dụng đối với các phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư như quy định tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 11.3 và Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này), tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt, văn phòng, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Khoản 11.3 và Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.





- 11.3 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...) khi chưa có chủ sở hữu khác thì thuộc quyền sở hữu của Bên Bán, nếu có chủ sở hữu khác thì sẽ được Bên Bán xác định vào ngày ký Hợp đồng này.
- 11.4 Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung 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 11.1 và Khoản 11.2 Điều này, hồ bơi, phòng tập thể dục, nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư, tiện ích bố trí trong nhà sinh hoạt cộng đồng.
  - (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, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, 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 thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - (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.
  - (e) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư;
  - (f) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền sở hữu và quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.5 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
- (a) Tính từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán 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 với đơn vị quản lý vận hành thì mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
    - (i) Đối với Căn hộ để ở: ... VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng.
    - (ii) Đối với Căn hộ để ở kết hợp thương mại – dịch vụ: ... VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng.
    - (iii) Đối với diện tích thương mại – dịch vụ (Bao gồm diện tích nhà trẻ, nhà mẫu giáo): ... VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng.
    - (iv) Diện tích khác không phải Căn hộ (không thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư): ... VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng.



- (b) Giá phí dịch vụ quản lý vận hành nêu trên (chưa bao gồm thuế VAT). Giá dịch vụ quản lý vận hành không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Bên Mua. Giá dịch vụ quản lý vận hành này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

- (c) Kinh phí quản lý vận hành (Phí quản lý):

- (i) Công thức:

Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư	=	Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư (VNĐ/m <sup>2</sup> /tháng)	x	Phần diện tích (m <sup>2</sup> ) sử dụng Căn hộ hoặc diện tích khác không phải Căn hộ trong Nhà chung cư
--	---	---	---	--

- (ii) Thời gian thanh toán:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý cho ... (...) tháng đầu tiên vào Tài khoản quản lý và vận hành do Bên Bán lập trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về Tài khoản này trong thông báo Bàn giao thực tế.

Từ tháng thứ ... trở đi, Phí quản lý được thu định kỳ vào ngày ... đến ngày ... dương lịch hàng tháng. Trường hợp phí quản lý và khoản phí phát sinh của Căn hộ không được thanh toán đầy đủ/ đúng hạn định kỳ hàng tháng mà không có bất kỳ lý do nào được Bên Bán/Ban quản lý đồng ý bằng văn bản thì sau 02 (hai) lần nhắc nhở bằng văn bản, các tiện ích, dịch vụ của Căn hộ sẽ tạm ngưng đến khi hoàn tất thanh toán.

- (d) Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung Nhà chung cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường. Cụ thể:

- (i) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
- (ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
- (iii) Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;
- (iv) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong Nhà chung cư;
- (v) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của Ban quản lý Nhà chung cư.
- (vi) Chi phí quản lý của đơn vị quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ Nhà chung cư.

- (vii) Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- (e) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức giá dịch vụ quản lý vận hành 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.
- 11.6 Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 11.7 Trong trường hợp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu Nhà chung cư.

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

- 12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng như sau:

(a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo Phụ lục số 03 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngoài việc Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên Bán, Bên Mua còn phải trả cho Bên Bán một khoản tiền phạt bằng .....%/ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.

(b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá ... (...) ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt và/hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán quá ... (...) ngày, kể từ ngày đến hạn quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán có toàn quyền ký kết Hợp đồng/Giao dịch mới (Hợp đồng Mới) với bất kỳ bên thứ ba nào để xác lập các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng này, ngay sau khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ các khoản thanh toán đến hạn theo Hợp đồng Mới thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận từ Bên Bán sau khi đã trừ các khoản tiền phạt chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm Hợp đồng bằng ....% Giá bán Căn hộ và bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng bằng ....% Giá bán Căn hộ do Bên Mua vi phạm Hợp đồng này.

(c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua sẽ bị phạt và bồi thường thiệt hại .....% giá trị đã thanh toán cho Bên Bán, (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì 2%).

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

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Ngày bàn giao cam kết quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt bằng ....%/ngày trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền mua Căn hộ Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ Ngày bàn giao cam kết theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này, trừ trường hợp



do lỗi của Bên Mua. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào ngày bàn giao thực tế Căn hộ.

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá ..... ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8.1 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng việc thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng ... (...) ngày dương lịch, kể từ ngày Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận (bao gồm cả các thời gian gia hạn). Các Bên thống nhất rằng, việc Bên Mua không gửi thông báo cho Bên Bán trong thời hạn trên, được hiểu là Bên Mua không đơn phương chấm dứt Hợp đồng và đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thời gian bàn giao Căn hộ được gia hạn đến thời điểm thực tế bàn giao.
- c) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do vi phạm hợp đồng của Bên Bán theo quy định tại điểm (b) khoản 12.2 Điều này thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, và phạt vi phạm Hợp đồng là ....% Giá bán Căn hộ và phải bồi thường thiệt hại ....% Giá bán Căn hộ trong vòng ... (...) ngày, kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
- d) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ phải:
  - Hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán;
  - Nộp các khoản phạt vi phạm Hợp đồng bằng ....% Giá bán Căn hộ và bồi thường thiệt hại bằng ....% Giá bán Căn hộ.

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá ... (...) ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối 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, thanh toán cho Bên Mua như nội dung hai bên thỏa thuận tại Điểm (b) Khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng này.

12.4 Trong trường hợp Căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng Bên Mua không thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn và nhận Giấy chứng nhận theo thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận của Bên Bán ("**Thời hạn nhận Giấy chứng nhận**"), Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ Giá bán Căn hộ còn lại cho Bên Bán không chậm hơn ngày hết hạn Thời hạn nhận Giấy chứng nhận, nếu chậm thanh toán Bên Mua sẽ bị phạt ....%/ngày trên toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán tính từ sau ngày hết hạn Thời hạn nhận Giấy chứng nhận cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **13.1 Bên Bán cam kết:**

- (a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

#### **13.2 Bên Mua cam kết:**

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;



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

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng một trong các trường hợp sau đây, bao gồm những không giới hạn bởi chúng theo pháp luật hiện hành, được coi là sự kiện bất khả kháng:
- (a) Do chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh, hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước dẫn đến Các Bên không thể thực hiện Hợp đồng này;
  - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - (c) Do tình trạng khẩn cấp quốc gia, chiến tranh, dịch họa, bạo loạn, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão tố, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn ... (...) ngày, 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.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (c) Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1 Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau:



- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, hệ quả và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.
  - (b) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng này.
  - (c) 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 ... (...) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong các 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, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó, các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.
- 15.2 Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều này thì Bên Mua phải bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như thời điểm bàn giao ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải khôi phục nguyên trạng hoặc bồi thường theo thực tế hư hỏng cho Bên Bán, đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán như Hợp đồng, phiếu thu trong vòng ... (...) ngày, kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp đồng bị chấm dứt như quy định tại Điều này thì Hợp đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Đồng thời, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) cho Bên Bán.

## ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1 Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.
- 16.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ như sau:
- Bên Bán:** Bên Bán ủy quyền cho Công ty dưới đây để nhận:

Phòng Chăm sóc khách hàng

Địa chỉ: \_\_\_\_\_

**Bên Mua:**

Họ và Tên: ....

Địa chỉ liên hệ: ...

- 16.3 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.

- 16.4 Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
  - (b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
  - (c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc vào ngày thứ năm kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư bảo đảm; hoặc
  - (d) Vào ngày gửi email theo địa chỉ được cung cấp ở phần đầu Hợp đồng nhưng không bị trả email lại.
- 16.5 Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán, đồng thời cung cấp văn bản có xác nhận của Cơ quan công an nơi thường trú cho Bên Bán. Bên Bán không cấp lại Hợp đồng cho Bên Mua cho đến khi Bên Bán tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, Bên Bán sẽ liên hệ với Bên Mua để cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Khi đó, nếu Bên Mua có nhu cầu thì Bên Bán sẽ cung cấp 01 (một) bản sao y cho Bên Mua.

#### **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Nhà chung cư. Nội quy Nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị Nhà chung cư.
- 17.2 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các 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/ bị Tòa án tuyên bố là đã chết hoặc Bên Mua giải thể/bị Tòa án có thẩm quyền tuyên bố là phá sản, (những) người kế thừa của Bên Mua theo quy định pháp luật sẽ được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
- 17.3 Tên Dự án trong Hợp đồng này là tên được ghi nhận theo hồ sơ pháp lý tại thời điểm Hợp đồng được ký kết. Tên Dự án có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1 Các bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
- 18.2 Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 18.3 Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các Bên không thương lượng được trong thời hạn ... (...) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nơi Bên Bán có trụ sở chính là Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 19. CÁC VĂN KIỆN KÈM THEO HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
- 19.2 Kèm theo Hợp đồng này là:
- Chứng từ thanh toán tiền các đợt;



- Phụ lục số 01: Bản vẽ mặt bằng căn hộ;
- Phụ lục số 02: Danh mục vật tư xây dựng và thiết bị của Căn hộ;
- Phụ lục số 03: Giá bán Căn hộ và Tiến độ thanh toán
- Phụ lục số 04: Nội quy Nhà chung cư;

19.3 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của các Bên.

## **ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 20.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2 Hợp đồng này gồm 20 (hai mươi) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản 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, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 20.3 Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài thì Hợp đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

### **BÊN MUA**

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

### **BÊN BÁN**

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**PHỤ LỤC SỐ 01**

**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư số .../20.../HĐMB-CHCC-TG ký ngày ... ..)*



## PHỤ LỤC SỐ 02

### DANH MỤC VẬT TƯ XÂY DỰNG, THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư số: .../20.../HĐMB-CHCC-TG ký ngày ... ..)

#### DỰ ÁN: CHUNG CƯ THUẬN GIAO, PHƯỜNG THUẬN GIAO, THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư số: .../20.../HĐMB-CHCC-TG ngày ...../...../..... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Bên Bán) và Ông (bà) ..... (Bên Mua), đặc điểm chi tiết của Căn hộ được mô tả như sau: (File danh mục đính kèm)

Bên Mua cam kết (đối với Căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc khách hàng muốn hoàn thiện thêm):

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn hộ (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản.
2. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Nhà chung cư và các Căn hộ khác, Bên Mua cam kết sẽ tiến hành các công việc để hoàn thiện toàn bộ nội thất của Căn hộ trong vòng ... (...) tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ Biên bản bàn giao).
3. Bên Mua cam kết không thực hiện bất kì hạng mục, công trình bổ sung nào nhằm làm thay đổi kết cấu, kiến trúc của Căn hộ và/hoặc Nhà chung cư.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

### PHỤ LỤC SỐ 03

#### GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư số: .../20.../HĐMB-CHCC-TG ký ngày .....)

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư số: .../20.../HĐMB-CHCC-TG ngày ...../...../..... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Bên Bán) và Ông (bà) .....(Bên Mua); Bên Bán và Bên Mua thống nhất Giá bán Căn hộ như sau:

**1. Giá bán Căn hộ:**

- a) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm tiền thuế VAT) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ nhân (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ.

(Bằng chữ:.....).

- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục này không bao gồm các khoản sau:

- (i) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư là: ..... (Bằng chữ: .....);
- (ii) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp khí đốt (gas), dịch vụ 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;
- (iv) Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này;
- (v) Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe;...

**2. Tiến độ thanh toán**

Căn cứ vào tiến độ xây dựng của Dự án, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, các Bên thống nhất lịch thanh toán Giá bán Căn hộ như sau<sup>1</sup>:

Đợt	Tỉ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Thời hạn thanh toán	Ghi chú
-----	------------------	--------------------------	---------------------	---------

<sup>1</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; khi chưa được cấp giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.



1	25%		Ngày sau khi ký HDMB.	Đã hoàn thành, nghiệm thu phần móng công trình
2	45%		Trong vòng 24 giờ, sau khi Bên Mua ký Hợp đồng mua bán	
3	25%		Trong vòng 10 ngày, sau khi Bên Mua nhận Thông báo bàn giao Căn hộ	Thanh toán phí bảo trì bằng 2% Giá bán Căn hộ không bao gồm VAT
4	5%		Trong vòng 15 ngày, sau khi Bên Mua nhận Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận	
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>			

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC SỐ 04

### NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số .../20.../HDMB-CHCC-TG ký ngày  
...../...../.....)

Nội quy Nhà chung cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư. Nhà chung cư được hiểu là toàn bộ tòa nhà chung cư với ký hiệu tòa nhà nơi có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi làm chủ đầu tư bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án Chung cư Thuận Giao (“Nhà chung cư”) cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư.

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư (sau đây gọi chung là “Cư dân”)**

- 1.1. Cư dân tại Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy Nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định pháp luật liên quan.
- 1.2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.4. Cư dân chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội quy Nhà chung cư này.

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

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.



- 2.6 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 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
- 2.7 Gây ô nhiễm, ồn, tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 2.8 Chấn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
- 2.9 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.10 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, thiết kế, mục đích sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 2.11 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
- (a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - (b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
  - (c) 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.
- 2.12 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 Cư dân khác tại Nhà chung cư.
- 2.13 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
- 2.14 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;
- 2.15 Hành vi viết, vẽ hình bậy lên tường, cửa, cổng...tòa nhà;
- 2.16 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 2.17 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.
- 2.18 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
- 2.19 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 2.20 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

Cư dân tại Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 3.1 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.
- 3.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.



- 3.3 Ngoại trừ quy định tại điểm g khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng mua bán, 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.
- 3.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.5 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.
- 3.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
- 3.7 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**

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. Chủ sở hữu Căn hộ phải tuân thủ công tác hoàn thiện nội thất kiến trúc, sửa chữa các hư hỏng, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng như các phần quy định dưới đây:
  - (a) Chủ sở hữu thực hiện hoàn thiện, sửa chữa, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng bằng toàn bộ chi phí của chủ sở hữu.
  - (b) Việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm của chủ sở hữu không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và không được làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
  - (c) Trong thời gian thực hiện thay thế, sửa chữa, cải tạo hoặc lắp đặt thiết bị thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, chủ sở hữu phải đăng ký danh sách người ra vào Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng và tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán tiền sử dụng điện, nước thực tế sử dụng (*trong trường hợp chủ sở hữu chưa lắp đặt đồng hồ điện, nước riêng*) cho Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.



- 4.7. Ngoài thời gian và điều kiện bảo hành Căn hộ của Chủ đầu tư, mọi hư hỏng của Căn hộ, Cư dân phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.
- 4.8. 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**

- 5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Cư dân phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.
- 5.2. 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**

- 6.1. 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.
- 6.2. 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: Quy định về mỹ quan chung, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường**

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị của Nhà chung cư, các Căn hộ và khu vực chung và công trình tiện ích chung, Cư dân tại Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau:

**7.1 Quy định về giặt giũ phơi quần áo:**

Không được giặt giũ, phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Căn hộ hay xung quanh Khu vực thuộc sở hữu chung, khu vực tiện ích công cộng của Nhà chung cư..

**7.2 Quy định về rác thải và vệ sinh môi trường:**

- (a) Đổ rác đúng nơi quy định;
- (b) Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, làm vệ sinh bên ngoài Căn hộ, không được gây ảnh hưởng đến các Căn hộ khác kế cận;
- (c) Không xả rác thải, bụi, vớt, ném, đổ hoặc để rác, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Căn hộ hay các Căn hộ khác hoặc tại hay xung quanh khu vực chung và công trình tiện ích chung;
- (d) Không đặt đồ hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Căn hộ và/hoặc lối ra vào khu vực thuộc sở hữu chung, các công trình công cộng tiện ích làm ảnh hưởng đến các Cư dân khác tại Nhà chung cư.

**Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư**

- 8.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 8.2 Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.



- 8.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 8.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 9. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư**

- 9.1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 được sửa đổi, bổ sung ngày 22/11/2013, và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC tỉnh Bình Dương ban hành.
- 9.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 9.3. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy Nhà chung cư này.
  - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
  - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - (d) Không sử dụng lửa trần.
  - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi Căn hộ phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - (f) Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
  - (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
  - (h) Nghiêm cấm việc mang vào hoặc tàng trữ hoặc cất giữ hoặc sử dụng trong Căn Hộ/Nhà chung cư các vật liệu, thiết bị gây cháy nổ, các vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại.
  - (i) Nghiêm cấm làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn và cản trở lối thoát nạn.
  - (j) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

**Điều 10: Phí quản lý và Phí khác**



- 10.1. Tùy vào tình hình thực tế cụ thể, các mức thu nêu dưới đây có thể được tăng thêm, miễn là mức tăng thêm này phải được tính toán hợp lý và được thông qua bởi Chủ đầu tư hoặc tại Hội nghị Nhà chung cư đối với trường hợp Ban quản trị Nhà chung cư đã được thành lập.
- 10.2. Thanh toán Phí quản lý theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán. Phí quản lý vận hành được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm:
- (a) Chi phí điện, nước sinh hoạt phục vụ khu vực công cộng;
  - (b) Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và các Phần sở hữu chung nằm trong Nhà Chung Cư (trừ hoạt động bảo trì phần sở hữu chung);
  - (c) Các dịch vụ an ninh bảo vệ cho Nhà chung cư, cho phần sở hữu chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh;
  - (d) Dọn dẹp vệ sinh và làm sạch khu vực công cộng thuộc Nhà chung cư, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Nhà chung cư và phần sở hữu chung;
  - (e) Dịch vụ chăm sóc bảo dưỡng cây xanh Nhà chung cư;
  - (f) Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...) khu vực công cộng của Nhà chung cư;
  - (g) Kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy;
  - (h) Chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy;
  - (i) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị/ Ban quản lý Nhà chung cư (Đơn vị quản lý vận hành);
  - (j) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho phần sở hữu chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi phần sở hữu riêng của chủ sở hữu);
  - (k) Phí quản lý hành chính;
  - (l) Chi trả các chi phí sử dụng chung: Điện/Dầu DO dùng cho máy bơm nước sinh hoạt, bơm PCCC; Điện/Dầu DO sử dụng trong khu vực công cộng (hành lang, cầu thang thoát hiểm, điện chiếu sáng xung quanh Tòa nhà Chung Cư); Điện/Dầu DO sử dụng thang máy;
  - (m) Chi trả cho các hạng mục, vật tư phục vụ cho khu vực công cộng;
  - (n) Chi phí trang trí, tổ chức các dịp lễ, tết;
  - (o) Chi phí hóa chất thông bệ phốt;
  - (p) Các chi phí hợp lý khác (các loại phí, lệ phí khác) theo quy định pháp luật hiện hành.
- 10.3. Phí giữ xe và các khoản Phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng sẽ được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Nhà chung cư (tùy từng trường hợp), quy định khi Nhà chung cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm cung cấp dịch vụ, nhưng không cao hơn mức giá tối đa do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định (nếu có).
- 10.4. Các chi phí khác, không bao gồm trong phí quản lý, như sau:
- (a) **Chi phí sinh hoạt: điện, nước, internet, truyền hình cáp, điện thoại....của căn hộ**
  - (b) **Phí trông giữ xe máy, xe ô tô, xe đạp (nếu có).**
  - (c) **Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với tài sản, thiết bị trong căn hộ.**
  - (d) **Phí sử dụng các dịch vụ tiện ích gia tăng (nếu có).**
  - (e) **Ngoài ra, Cư dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty**

*quản lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý phải gánh chịu để khắc phục những vi phạm do Cư dân hoặc những người có liên quan của họ gây ra.*

**Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm**

- 11.1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, 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.
- 11.2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI**

**Tổng Giám đốc**