

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
VẠN XUÂN BÌNH DƯƠNG**

VÀ

ÔNG/BÀ :

Số Hợp đồng :

Mã Căn hộ :

Tòa, tháp :

Tầng :

Vị trí căn hộ :



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: .../.....

I. CĂN CỨ VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT GỒM:

Căn cứ pháp lý:

- 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 11 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 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng 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 ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- 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;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;

II. CĂN CỨ CÁC VĂN BẢN, HỒ SƠ PHÁP LÝ DỰ ÁN, CĂN HỘ CHUNG CƯ:

- Căn cứ Văn bản số 5857/UBND-KT V/v chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương;

- Căn cứ Quyết định số 2569/QĐ-UBND V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Thương mại và Căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ngày 19/08/2020 của UBND thành phố Thủ Dầu Một;
- Căn cứ Quyết định số 3893/QĐ-UBND V/v chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh Bình Dương;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS12407 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/06/2018
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 11/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Căn cứ Thông báo sốngày/...../..... của Sở Công thương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số Ngày .../.../... được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Vạn Xuân Bình Dương và Ngân hàngvề việc.....;

CÁC BÊN DƯỚI ĐÂY GỒM:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên bán”):

Chủ đầu tư : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN
VẠN XUÂN BÌNH DƯƠNG
Mã số DN : 0315762523
Địa chỉ : 50 Hà Huy Giáp, phường Thạnh Lộc, quận 12, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : 028 3891 9061
Mã số thuế : 0315762523
Tài khoản : tại Ngân hàng – CN
Đại diện : Chức vụ:
 (Theo Văn bản ủy quyền số:) (nếu có)

Và,

(Nếu là cá nhân):

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên mua”):

Ông/Bà : **Sinh năm:**
CMND/CCCD/ : **Ngày cấp:** **Nơi cấp:**
Hộ chiếu số :
Quốc tịch :
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :

Email :
Ông/Bà : Sinh năm:
 CMND/CCCD/ : Ngày cấp: Nơi cấp:
 Hộ chiếu số
 Quốc tịch :
 Địa chỉ thường trú :
 Địa chỉ liên hệ :
 Điện thoại :
 Email :

(Nếu là tổ chức):

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên mua”):

Tên Công ty :
Mã số DN :
Địa chỉ :
Điện thoại :
Mã số thuế :
Tài khoản : Tại ngân hàng Chi nhánh
Đại diện : Chức vụ:
 (Theo Văn bản ủy quyền số:) (nếu có)

(Bên bán và Bên mua sau đây được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”).

- Bên mua công nhận rằng 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. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên mua trong Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định của pháp luật, do đó, Bên bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên mua nhưng Bên bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên mua theo Hợp đồng. 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 (sau đây gọi tắt là “Người được ủy quyền”) để thực hiện các giao dịch với Bên bán liên quan Hợp đồng này. Mọi hành động của người được ủy quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên mua thì văn bản đó đều phải được từng người ký đầy đủ.
- Bên mua cam kết là đối tượng thỏa mãn điều kiện được mua nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành, sau khi đã tìm hiểu rõ các vấn đề liên quan đến dự án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này, Bên mua mong muốn ký kết Hợp đồng này với Bên bán để mua Căn hộ thuộc Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương, tên thương mại là Dự án “Happy One Central” (hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Cơ quan nhà nước và/hoặc Chủ đầu tư trong trường hợp được phép) tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương làm Chủ đầu tư như được mô tả dưới đây.

- Hai bên thống nhất thực hiện Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Dự án”** là Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương tên thương mại là Dự án Happy One Central (hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Cơ quan nhà nước và/hoặc Chủ đầu tư trong trường hợp được phép).
2. **“Căn hộ”** là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này.
3. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương 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 thuộc dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương, tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
4. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
5. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này.
6. **“Tổng giá trị Hợp đồng”** là tổng số tiền mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán để mua Căn hộ, bao gồm Giá bán Căn hộ, thuế giá trị gia tăng (thuế GTGT) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được nêu tại khoản 1 Điều 3 dưới đây.
7. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán Căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
8. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
9. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên

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

10. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ được quy định tại khoản 9 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng và Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
11. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
12. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.
13. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) giá trị căn hộ; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
14. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
15. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.
16. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
17. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
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 cho Bên mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

19. “**Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ**” là danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng.
20. “**Ban quản lý**” là đơn vị do Bên bán thành lập để kiểm tra, giám sát việc thực hiện dịch vụ quản lý vận hành và đơn vị đại diện Bên bán chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập.
21. “**Ban quản trị**” là Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.
22. “**Phí quản lý**” là khoản phí phải trả cho dịch vụ quản lý vận hành.
23. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc hai 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 trong khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được quy định cụ thể tại Điều 14 Hợp đồng này.
24. “**Chủ sở hữu**” là cá nhân hoặc tổ chức bao gồm chủ sở hữu Căn Hộ là người sở hữu hợp pháp Căn Hộ thuộc Nhà chung cư và chủ sở hữu các phần diện tích riêng khác thuộc Nhà chung cư.
25. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương.
26. “**Ngày làm việc**” là các ngày theo dương lịch, không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a. Đặc điểm của Căn hộ mua bán: Chi tiết như sau:

Mã căn hộ		Tháp	Tầng	Vị trí	Loại hình	Diện tích Sử dụng Căn hộ tạm tính (m ²)	Diện tích Xây dựng Căn hộ tạm tính (m ²)	Mục đích sử dụng
Mã căn hộ ⁽¹⁾	Mã căn hộ ⁽²⁾							
.....	Dùng để ở
<p>⁽¹⁾ Mã căn nêu trên là mã số thương mại. Việc cấp số nhà cho Căn hộ sau này khi Căn hộ được xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng sẽ theo quy định và do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ.</p> <p>⁽²⁾ Mã căn nêu trên là mã căn theo Văn bản số ngày...../...../..... ¹ của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.</p> <p style="text-align: center;">(Sau đây gọi tắt là “Căn hộ”)</p>								

¹ Điền thông tin Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng.

- b. Diện tích sử dụng Căn hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 9 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- c. Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng ghi tại điểm a Khoản 1 Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế tăng lên hoặc giảm đi nhỏ hơn hoặc bằng 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ.

Nếu Diện tích sử dụng thực tế tăng lên hoặc giảm đi lớn hơn 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ, cụ thể: Giá bán Căn hộ = Đơn giá tính cho một mét vuông quy định tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này x (nhân) với Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng tăng hoặc giảm so với diện tích ghi trong Hợp đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ;

- d. Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của hợp đồng này;
- e. Mục đích sử dụng căn hộ:
- f. Năm hoàn thành xây dựng:
- g. Chi tiết Căn hộ: theo danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ đính kèm theo Phụ lục 2.

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

- a. Thửa đất số: 260
- b. Tờ bản đồ số: 54-1
- c. Diện tích đất sử dụng chung:m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa nhà đó, nếu Tòa nhà không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa nhà đó).
- d. Thời hạn sử dụng đất:
- e. Nguồn gốc sử dụng đất:

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ:

- a. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản;
- b. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
- c. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

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

- 1. Giá bán căn hộ:** Được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ x (nhân) với tổng diện tích sử dụng căn hộ; cụ thể là:

Giá bán căn hộ	Diện tích sử dụng (tạm tính) (m²)	Đơn giá (VNĐ/m²)	Thành tiền (VNĐ)

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)		
Kinh phí bảo trì (2%)		
Tổng giá trị Hợp đồng		
<i>(Bằng chữ:)</i>			

- a. Tổng giá trị Hợp đồng trên đã bao gồm:
- Giá bán Căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất);
 - Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế GTGT sẽ được áp dụng theo Luật thuế hiện hành, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Luật thuế Giá trị gia tăng có thay đổi thì số thuế GTGT sẽ được tính lại cho phù hợp với quy định;
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 02% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế).
- b. Tổng giá trị Hợp đồng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, phí thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận,... cùng các khoản phí và lệ phí khác theo quy định của pháp luật và theo thông báo của Bên bán liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ cho Bên có trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Các khoản phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng riêng cho Căn hộ, các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các khoản phí khác như: phí giữ xe (xe ô tô, xe máy, xe đạp điện...) mà Bên mua phải thanh toán theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Bên bán hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
 - Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: đối với phần sở hữu riêng của Bên mua và phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo tỷ lệ phân bổ trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua căn cứ theo quy định của pháp luật;
 - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ;
 - Các chi phí khác mà Bên mua phải chịu theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp đồng.
2. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng, định đoạt căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
3. **Phương thức thanh toán tiền mua:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.
4. **Tiến độ và phương thức thanh toán:**
- a. Bên mua thanh toán Tổng giá trị Hợp đồng theo bảng tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
 - b. Bên mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư cho Bên bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên mua. Hai bên nhất trí rằng, Bên bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Bên bán có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
 - c. Bên mua thanh toán cho Bên bán bằng tiền mặt tại trụ sở của Bên bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán nêu tại Mục I phần đầu Bên bán căn hộ chung cư của Hợp đồng này với chi phí chuyển khoản do Bên mua chịu.
 - d. Việc xác định Bên mua đã thanh toán tiền cho Bên bán căn cứ vào phiếu thu do Bên bán cấp cho Bên mua về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc ủy nhiệm chi do ngân hàng cấp cho Bên mua thể hiện số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán để mua Căn hộ sẽ được xem là chứng từ thanh toán. Bên bán không nhất thiết cấp giấy xác nhận chuyển

khoản về việc Bên mua đã thanh toán tiền cho Bên bán theo hình thức chuyển khoản được quy định tại Điều này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. **Tiến độ xây dựng:** Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a. Giai đoạn 1:
 - b. Giai đoạn 2:
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao 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; hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. **Quyền của Bên bán:**
 - a. Yêu cầu Bên mua thanh toán Tổng giá trị Hợp đồng theo đúng quy định trong Hợp đồng và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán so với tiến độ quy định tại Hợp đồng này hoặc các Phụ lục đính kèm. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
 - b. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định trong Hợp đồng này;
 - c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định trong Hợp đồng này;
 - d. Yêu cầu Bên mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
 - e. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà

chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

- f. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong trường hợp thay đổi tương đương này thì không cần sự chấp thuận của Bên mua. Trường hợp khác khi cần thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- g. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- h. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- i. Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- j. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên bán phù hợp quy định pháp luật và thiết kế được phê duyệt.
- k. Được treo biển tên của nhà chung cư (với tên thương mại: “Happy One Central” hoặc một tên gọi khác tùy theo quyết định của Cơ quan nhà nước và/hoặc Chủ đầu tư trong trường hợp được phép), tên của Bên bán tại phần sở hữu chung nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ và phần diện tích thuộc sở hữu chung của Bên mua;
- l. Được miễn trừ 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 (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn hộ từ Bên mua hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn hộ) sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán;
- m. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho ngân hàng trong trường hợp Bên mua thế chấp Căn hộ cho ngân hàng và chưa tất toán khoản vay tại ngân hàng (nếu có).
- n. Bên bán sẽ thực hiện khấu trừ 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 theo quy định của pháp luật (nếu có).
- o. Được nhận tiền của Bên Mua khi Bên Mua thanh toán sớm.
- p. Các quyền khác theo thỏa thuận của các bên: ...

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a. Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên bán và Bên mua và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này,;
- e. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên mua theo đúng quy định trong Hợp đồng này;
- f. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp và các dịch vụ khác;
- g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó, trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan và thực hiện việc ủy quyền cho Bên bán thay mặt Bên mua để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- (i) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện việc ủy quyền như quy định tại điều này mà không có lý do chính đáng thì các bên thống nhất rằng trường hợp này Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên bán sẽ cung cấp cho Bên mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua tại thời điểm Bên bán đã nhận được đầy đủ các khoản thanh toán theo quy định tại Hợp đồng và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này;
- (ii) Khi có Giấy chứng nhận, Bên bán sẽ nhận bàn giao từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo văn bản ủy quyền của Bên mua để bàn giao lại cho Bên mua Giấy chứng nhận cùng các giấy tờ có liên quan đến Căn hộ hoặc bên được ủy quyền hợp pháp của Bên mua hoặc theo văn bản thỏa

thuận giữa các bên trong trường hợp tài sản thế chấp là Căn hộ nêu trên tại các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận). Để tránh hiểu lầm, Hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ sẽ phụ thuộc vào việc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- i. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j. Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua tại các tổ chức tín dụng đã liên kết với Bên bán và thực hiện đúng các thỏa thuận ký kết giữa Bên bán, Bên mua và tổ chức tín dụng. Trong trường hợp Bên mua chưa hoàn thành nghĩa vụ với tổ chức tín dụng, việc bàn giao các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn hộ được thực hiện giữa Bên bán và tổ chức tín dụng. Bên bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì tổ chức tín dụng từ chối nhận thế chấp căn hộ do lỗi của Bên mua không đáp ứng đủ các điều kiện của tổ chức tín dụng;
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Nộp kinh phí bảo trì 02% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m. Không được ký bất kỳ Hợp đồng gì liên quan đến việc mua bán Căn hộ này với bất kỳ bên thứ ba nào, trừ trường hợp thanh lý Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Hợp đồng này hoặc hai bên có thỏa thuận hoặc trường hợp được chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- n. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 và Điều 15 quy định tại Hợp đồng này;

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy/xe đạp tại dự án theo tiêu chuẩn chung căn cứ vào sự bố trí của Bên bán sau khi Bên mua nhận bàn giao Căn hộ. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung cư theo công

năng và theo thiết kế của Nhà Chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán Căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe của 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;

- 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 h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d. Bên Mua cam kết đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành để được cấp Giấy chứng nhận. Bên Mua đồng ý chịu mọi trách nhiệm trong việc cung cấp các Giấy tờ để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, trường hợp các giấy tờ của bên Mua không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Việt Nam chấp nhận để cấp Giấy chứng nhận thì bên mua tự chịu trách nhiệm và miễn trừ các nghĩa vụ của Bên Bán. Trong trường hợp này, bên Mua vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng.
- e. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- f. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng, các khoản tiền đến hạn và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này.
- h. Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua 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 được quy định tại điểm j khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này;
- j. Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k. Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này và Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- c. Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật mà không phụ thuộc vào việc Bên mua có sử dụng Căn hộ đó hay chưa;
- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (bao gồm trách nhiệm thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng, trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này cho Bên bán hoặc Ban quản trị hoặc đơn vị quản lý);
- e. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, dịch vụ khác và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- h. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- i. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- j. 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;
- k. 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;
- l. Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt trong và ngoài Căn hộ... gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc đơn vị quản lý được Bên bán ủy quyền. Trường hợp Bên mua có nhu cầu sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ thì chỉ cần thông báo cho Bên bán (nếu Ban quản trị chưa được thành lập) và Doanh nghiệp quản lý vận hành 05 (năm) ngày làm việc trước khi tiến hành sửa chữa. Bên mua chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Chủ đầu tư, Doanh nghiệp quản lý vận hành và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Bên bán và Doanh nghiệp quản lý vận hành đồng ý cho thi công;

- m. Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên bán để thực hiện Hợp đồng này. Cung cấp cho Bên bán thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Bên bán xuất cho Bên mua), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân hoặc sổ sổ hộ chiếu, số điện thoại liên lạc.... Đồng thời, thông báo bằng văn bản cho Bên bán ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa hai bên được chính xác và không bị gián đoạn. Bên bán sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp đồng) cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp đồng này.
- n. Trong trường hợp Bên mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng và chưa tất toán khoản vay tại tổ chức tín dụng, Bên mua đồng ý để Bên bán thực hiện việc bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng. Bên mua cam kết tự chịu trách nhiệm trong trường hợp vì bất cứ lý do gì tổ chức tín dụng từ chối nhận thế chấp căn hộ do lỗi của Bên mua không đáp ứng đủ các điều kiện của tổ chức tín dụng.
- o. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- p. Tự chịu trách nhiệm và trực tiếp liên hệ với các doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm thực hiện việc mua và duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cũng như các trách nhiệm dân sự khác tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật.
- q. Thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung thông qua Ban quản trị hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành đại diện thu. Nguyên tắc xác định mức phí bảo hiểm của từng Căn hộ theo quy định của pháp luật.
- r. Bên mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên mua cam kết thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Bên bán trong trường hợp không đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện các thủ tục này. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
- s. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 dưới đây.
- t. Khi nhận được thông báo của Bên bán về việc cung cấp hồ sơ, giấy tờ để làm Giấy Chứng nhận theo quy định của Hợp đồng này, Bên mua có nghĩa vụ cung cấp cho Bên bán trong thời gian Bên bán thể hiện trong thông báo. Trường hợp Bên mua không thực hiện việc cung cấp hồ sơ, giấy tờ trong thời gian Bên bán đã thông báo thì Bên mua vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán, bao gồm thanh toán đợt cuối. Trường hợp bên Mua không thanh toán theo Thông báo của bên Bán được xem là vi phạm Hợp đồng và bên Bán có quyền áp dụng các chế tài tính lãi, phạt... đối với số tiền chậm thanh toán hoặc thanh lý, chấm dứt... theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- u. Được chủ động thanh toán sớm cho Bên Bán.
- v. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này, Nội quy, các Phụ lục kèm theo.
- w. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên: ...

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này kể cả các khoản phí, lệ phí phát sinh không được đề cập trong Hợp đồng này liên quan đến việc mua bán Căn hộ mà thuộc trách nhiệm của Bên mua theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên mua liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên mua, Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán đủ các khoản tiền này cho Bên bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Trường hợp Bên mua không thanh toán cho Bên bán, Bên bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên mua.
5. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. 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 Hợp đồng này;
- b. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, phải sử dụng đúng các vật liệu nêu tại danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ theo Phụ lục 02 đính kèm và các đặc điểm khác quy định tại Điều 2 của Hợp đồng; trừ trường hợp quy định tại điểm f khoản 1 Điều 5 Hợp đồng này. Bên mua đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Phụ lục Hợp đồng, bao gồm cả các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có) và Bên mua đã thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
- c. Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện phần

mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;

- d. Bên mua phải đóng đủ tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng, Bên mua phải nộp khoản kinh phí 02% tiền bảo trì phần sở hữu chung.

2. Thời hạn bàn giao Căn hộ dự kiến: tháng.....năm..... (Ngày bàn giao Căn hộ dự kiến):

- a. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá (....) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).
- b. Trước ngày bàn giao căn hộ là 30 (ba mươi) ngày, Bên bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

4. Thủ tục giao nhận Căn hộ:

- a. 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. Biên bản này là cơ sở để hai bên tính toán lại Giá bán Căn hộ theo diện tích sử dụng thực tế.
- b. Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp Căn hộ có sai khác nghiêm trọng so với thiết kế đã được duyệt, trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ, đồng thời Bên mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng (bao gồm cả tiền lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này); 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.
- c. Trường hợp Căn hộ chưa đáp ứng điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng thì Hai Bên sẽ lập biên bản thống nhất các hạng mục cần chỉnh sửa và thời gian chỉnh sửa. Sau khi sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến kiểm tra hiện trạng thực tế của Căn hộ và nhận bàn giao lại.
- d. Nếu Bên mua không thực hiện thủ tục giao nhận Căn hộ theo thời hạn thông báo của Bên bán sau khi Bên bán đã chỉnh sửa xong thuộc các trường hợp

nêu tại điểm c điều này thì Hai Bên đương nhiên hiểu Biên bản bàn giao Căn hộ đã được xác lập. Nếu Căn hộ đủ điều kiện bàn giao thì 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 bị xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- e. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

5. Tại thời điểm Biên bản bàn giao Căn hộ: được xác lập theo quy định tại khoản 4 nêu trên nhưng Bên mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên bán có quyền áp dụng Điều 12 của Hợp đồng để xử lý.

6. Về Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao:

- a. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ khi bàn giao tăng lên hoặc giảm đi không vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ (tạm tính) nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng.
- b. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ khi bàn giao tăng lên lớn hơn 02% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ (tạm tính) nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này thì quy định tại điểm a khoản 6 Điều 8 không được áp dụng, khi đó Bên mua phải thanh toán thêm cho Bên bán giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này nhân với phần Diện tích sử dụng tăng thêm thực tế khi bàn giao so với Diện tích sử dụng Căn hộ (tạm tính) nêu tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- c. Ngược lại, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ bàn giao thực tế giảm đi quá 02% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ (tạm tính) nêu tại Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này thì quy định tại điểm a khoản 6 Điều 8 không được áp dụng, khi đó Bên bán phải hoàn lại cho Bên mua giá trị tính theo công thức bằng Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này nhân với phần Diện tích sử dụng giảm đi thực tế khi bàn giao so với Diện tích sử dụng Căn hộ (tạm tính) nêu tại Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.
- d. Thanh toán giá trị phần Diện tích sử dụng tăng lên hoặc giảm đi (nếu có): Nếu có phát sinh diện tích tăng lên hoặc giảm đi thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ như quy định nêu trên, khoản tiền chênh lệch sẽ được Bên bán hoàn trả cho Bên mua trong trường hợp diện tích Căn hộ giảm đi hoặc Bên mua thanh toán cho Bên bán trong trường hợp diện tích Căn hộ tăng lên trong vòng (....) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao và/hoặc Phụ lục Hợp đồng và/hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 1.** Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện. Bên bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên mua. Trong thời hạn 10 (mười) 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. Trong khả năng của mình, nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
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; sử dụng sai và/hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, sử dụng thiết bị và công trình xây dựng sai quy trình vận hành.
 - 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 3 và khoản 5 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng theo quy định tại hợp đồng này trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Hợp đồng này. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a. Bên mua chưa thế chấp Căn hộ cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý giải chấp tài sản là Căn hộ chuyển nhượng để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba) hoặc Căn hộ không thuộc diện là tài sản bị hạn chế chuyển nhượng theo Quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.
 - b. Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các khoản đến hạn (bao gồm cả khoản phạt vi phạm do Bên mua chậm thanh toán ở tất cả các đợt mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán, các khoản bồi thường thiệt hại, nếu có) theo quy định 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 quy định của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này.
 - e. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.
 - f. Bên bán chưa nộp hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên mua tại thời điểm Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng.
4. Bên bán có quyền ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật nếu Căn hộ đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy chứng nhận, thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có cơ sở để xác định có tranh chấp liên quan đến Căn hộ giữa Bên mua với bên thứ ba.

5. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này và các Phụ lục, văn bản đính kèm Hợp đồng này.
6. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của Hợp đồng và pháp luật về nhà ở.
7. 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.
8. 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

1. **Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với** diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị đính kèm Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp Bên mua là người nước ngoài thì thời gian sở hữu Căn hộ của Bên mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
2. **Bên bán có quyền sở hữu riêng đối với:** (i) các Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ thuộc nhà chung cư mà Bên bán chưa bán, không bán (ii) tầng trệt, tầng lửng, phần diện tích thương mại dịch vụ, khu vực để xe của khu thương mại dịch vụ và toàn bộ phần diện tích 03 (ba) tầng hầm để xe ô tô (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh), (iii) nhà trẻ, (iv) các trang thiết bị được lắp đặt tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán, (v) khu kinh doanh dịch vụ còn lại và khu vực khác theo thiết kế được phê duyệt.
3. **Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:**
 - a. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao nhà chung cư, 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, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, lối đi bộ, thu lôi, cứu hỏa, sân phơi chung, nhà sinh hoạt cộng đồng, hồ bơi, sân thượng.

- b. 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 theo tiêu chuẩn chung do pháp luật Việt Nam quy định thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các 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. Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc phần sở hữu riêng của Bên mua và/hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư khác.
- f. Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được lập thành Phụ lục kèm theo Hợp đồng này.

4. Quy định quyền sở hữu:

- a. Đối với phần sở hữu riêng: Chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và mỹ quan chung của toàn bộ dự án.
- b. Đối với phần sở hữu chung: Các chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Phần sở hữu chung không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi Căn hộ. Việc nhận quyền sở hữu chung trong dự án không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn dự án (phí quản lý hàng tháng cùng các khoản phí khác được quy định tại Hợp đồng).

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

- a. Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán hoặc Ban quản lý theo thông báo của Bên bán (đóng 01 lần phí quản lý cho 12 tháng (cho năm đầu tiên)). Sau đó, phí quản lý sẽ được đóng hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.
- b. Phí quản lý được chi trả để thực hiện các công việc sau:
 - (i) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư,

- cụm nhà chung cư;
- (ii) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- (iii) Các công việc khác có liên quan theo quy định pháp luật.
- c. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

ĐIỀU 12.

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

1. Đối với Bên mua:

- a. Nếu quá ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp đồng và tại Phụ lục 01 Hợp đồng mà Bên mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ thì Bên mua phải thanh toán thêm cho Bên bán khoản lãi suất tương ứng% (.....phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán theo quy định của Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng đến ngày Bên mua thực tế thanh toán đầy đủ, bao gồm cả khoản lãi suất chậm thanh toán nêu trên.
- b. Trường hợp Bên mua chậm thanh toán quá ngày của 01 (một) đợt thanh toán hoặc tổng thời gian chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán vượt quá ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Hợp đồng sẽ tự động thanh lý, chấm dứt mà không cần có sự đồng ý của Bên mua sau khi Bên bán đã thông báo cho Bên mua, khi đó Bên bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Hợp đồng này với bên mua.
- c. Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này và/hoặc trường hợp nêu tại điểm b khoản này, khi đó các bên thống nhất:
- (i) Bên bán được quyền bán Căn hộ cho Bên mua khác mà không cần sự đồng ý của Bên mua.
- (ii) Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán và khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này).
- (iii) Bên bán có quyền thu của Bên mua khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 tính từ thời điểm chậm thanh toán đến khi Hợp đồng chấm dứt.
- (iv) Bên bán có quyền thu của Bên mua khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng% (..... phần trăm) giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì); tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên bán đã nộp mà không được Nhà nước hoàn lại. Khoản phạt này

được bên Bán khấu trừ trực tiếp vào số tiền Bên mua đã thanh toán cho bên Bán tại thời điểm thanh lý, chấm dứt Hợp đồng.

- (v) Việc hoàn trả lại tiền cho Bên mua chỉ được thực hiện sau khi Bên mua đã liên hệ Bên bán để hoàn tất các thủ tục thanh lý, chấm dứt Hợp đồng, đồng thời Bên bán đã bán được Căn hộ cho Bên mua khác. Bên bán sẽ hoàn trả tiền cho Bên mua trong vòng ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng mua bán với Bên mua mới. Nếu tổng số tiền lãi suất chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm Hợp đồng vượt quá số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm Hợp đồng được chấm dứt theo điều khoản này thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên bán.

2. Đối với Bên bán:

- a. Trường hợp Bên bán chậm trễ thời gian bàn giao thực tế quá ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao căn hộ dự kiến Căn hộ cho Bên mua khi Bên mua đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất tương ứng% (..... phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên mua đã thanh toán trừ trường hợp do lỗi của Bên mua. Thời gian tính tiền phạt được tính từ ngày quá thời hạn (.....) ngày kể từ Ngày bàn giao Căn hộ thực tế.
- b. Trường hợp Bên bán chậm bàn giao Căn hộ ngày kể từ Ngày bàn giao căn hộ tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này cho đến ngày bàn giao Căn hộ thực tế, thì Bên mua có quyền lựa chọn một trong hai phương án sau:
- (i) Bên mua có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới. Trong trường hợp này, Bên mua vẫn được quyền yêu cầu Bên bán thanh toán tiền phạt do Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 nêu trên.
- (ii) Hoặc Bên mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên bán cam kết:
- Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán (nếu có).
 - Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với% (..... phần trăm) giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì).
 - Ngoài các nghĩa vụ này, Bên bán không còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên mua.

3. Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này thì Bên bán sẽ phải hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ với số tiền Bên mua đã thanh toán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán trước đó, nếu có), và:

- a. Bị phạt bằng% (.... phần trăm) giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT và kinh phí bảo trì).

- b. Bị phạt ...% (...phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên mua đã thanh toán trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Bên mua nêu tại điểm a khoản này quá ngày làm việc kể từ ngày các bên ký thanh lý Hợp đồng, trừ trường hợp Bên mua không đến trụ sở của Bên bán để làm thủ tục nhận lại tiền theo thời gian thể hiện trong Biên bản thanh lý Hợp đồng được các bên ký kết.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán 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, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua. Đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý đất đai, pháp lý quy hoạch, thiết kế và pháp lý bất động sản, tình trạng thế chấp khu đất và tài sản hình thành trong tương lai trên khu đất của dự án. Bên mua đồng ý mua Căn hộ với tình trạng pháp lý hiện tại của Dự án và cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau;
- b. Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- c. 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;
- d. Số tiền mua theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- e. 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.

- 3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4.** Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

5. Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành và được Bên mua đồng ý.
6. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Do dịch bệnh, quyết định giãn cách xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - e. Do sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền;
 - f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) 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 nếu bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại điều này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- a. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b. Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c. Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
 - d. Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này;
 - e. 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 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm a và điểm e khoản 1 Điều 15 tại Hợp đồng này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 15, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.
 3. Trường hợp Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ nhưng Hợp đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên mua và Bên mua phải bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán thì Căn hộ phải được bàn giao theo tình trạng được mô tả trong biên bản bàn giao Căn hộ cho Bên bán vào ngày chấm dứt Hợp đồng. Nếu Căn hộ không còn được như trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán mọi chi phí mà Bên bán phải chịu để phục hồi Căn hộ về tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao Căn hộ.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. **Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo:** 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 lạc đã nêu ở phần đầu Hợp đồng. 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 có thay đổi địa chỉ mà không thông báo bằng văn bản thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được thông báo. Trường hợp thư bị hoàn lại cho bên gửi do người nhận không nhận hoặc thay đổi địa chỉ như trong Hợp đồng này và không thông báo cho bên kia thì xem như người nhận đã nhận được thư của bên gửi và không có bất kỳ thắc mắc khiếu nại nào liên quan.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp, gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và

trong thời gian như sau:

- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - c. Các Bên thống nhất có thể trao đổi qua Email hoặc điện thoại bằng tin nhắn khi các bên đã cung cấp số điện thoại, địa chỉ Email tại Hợp đồng này.
4. Trường hợp Bên mua có từ 02 (hai) người trở lên, 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.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
2. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng này.
3. Việc một bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc bên đó yêu cầu bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
4. Trong Hợp đồng này, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
5. Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp đồng này, các bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp hai bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa hai bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
2. Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này đều phải được lập thành phụ lục, có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Hai Bên.
3. Đính kèm Hợp đồng này là Phụ lục 01 về tiến độ thanh toán mua Căn hộ, Phụ lục 02 về Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ, Phụ lục 03 về sơ đồ mặt bằng Căn hộ, 01 Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Trường hợp có sự mâu thuẫn về cùng một nội dung quy định tại Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng được phát hành cùng “một thời điểm thì nội dung tại Hợp đồng sẽ được ưu tiên áp dụng”, nếu Phụ lục Hợp đồng được phát hành sau thời điểm phát hành Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng mà có nội dung mâu thuẫn nhau thì Phụ lục Hợp đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.
4. 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 nếu bên mua có nhu cầu. 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 khi giải thích nội dung Hợp đồng.
5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
6. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký tên, đóng dấu)



PHỤ LỤC 01

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN ²

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số:...../HĐMB-VXBD ngày....../.....)

Đợt thanh toán	Thời gian thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng% Giá bán căn hộ (bao gồm VAT)
Đợt 2
Đợt 3
.....
(đợt bàn giao Căn hộ)	Khi Chủ đầu tư thông báo nhận bàn giao Căn hộ	25% Giá bán căn hộ (bao gồm VAT) (đủ 95% Giá bán căn hộ)
(đợt cuối)	Khi Chủ đầu tư có thông báo nhận Giấy Chứng Nhận	5% Giá bán căn hộ
	Tổng	100%

² Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

Toàn bộ kinh phí bảo trì được thanh toán vào đợt nhận bàn giao căn hộ.

PHỤ LỤC 02
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG³

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số:/HĐMB-VXBD ngày..../...../.....)
(Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận của
Các Bên)

³ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận tùy theo dự án.

PHỤ LỤC 03

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ⁴

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số: ngày....../...../.....)

- 1. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ**
- 2. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG NHÀ CĂN HỘ**
- 3. BẢN VẼ MẶT BẰNG TỔNG MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ**

⁴ Bản vẽ đính kèm

PHỤ LỤC 04
DIỆN TÍCH, THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

NỘI QUY

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số:ngày/...../.....)

Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương (tên thương mại “Happy One Central”) được áp dụng đối với Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ (bao gồm người tạm trú, khách thuê), Khách ra vào Nhà chung cư, Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý Nhà chung cư, Ban quản trị và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Bản Nội quy này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

1. **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương;
2. **“Chủ sở hữu”** là cá nhân hoặc tổ chức bao gồm chủ sở hữu Căn Hộ là người sở hữu hợp pháp Căn Hộ thuộc Nhà chung cư và chủ sở hữu các phần diện tích riêng khác thuộc Nhà chung cư.
3. **“Người sử dụng Căn hộ”** (hoặc **“Cư dân”**) là những người đang có quyền sử dụng hợp pháp Căn hộ thuộc Nhà chung cư như: Chủ sở hữu Căn hộ; Những thành viên trong gia đình chủ sở hữu Căn hộ, họ hàng, người thân hoặc người giúp việc (nếu có) cho chủ sở hữu Căn hộ có đăng ký tạm trú lâu dài trong Căn hộ; Người thuê/mượn Căn hộ của Chủ sở hữu...;
4. **“Nhà chung cư”** là là toàn bộ nhà Chung cư có Căn hộ tại vị trí thuộc Dự án Khu phức hợp thương mại và căn hộ cao cấp Vạn Xuân Bình Dương tọa lạc tại Phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vạn Xuân Bình Dương làm chủ đầu tư.
5. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
6. **“Dịch vụ quản lý vận hành”** 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.
7. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng mua bán Căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này.
10. **“Ban quản trị”** là Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư bầu ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

11. **“Bản nội quy”** là nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư tùy từng thời điểm.
12. **“Phí dịch vụ”** là các khoản phí phải trả cho Dịch vụ hàng tháng như được quy định tại Bản nội quy.
13. **“Quỹ bảo trì”** là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Phần sở hữu chung theo quy định tại Bản nội quy.
14. **“Hội nghị Nhà chung cư”** là hội nghị có sự tham gia của các bên được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy quản lý Nhà Chung cư.
15. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Căn hộ; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa Chủ sở hữu và Người sử dụng căn hộ để trao cho Chủ sở hữu/Người sử dụng căn hộ quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn hộ trong Nhà chung cư;

ĐIỀU 2:
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG,
NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

ĐIỀU 3:
CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
5. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
9. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
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, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
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.

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.
12. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
13. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người sử dụng Nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

ĐIỀU 4:

QUY ĐỊNH SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Không thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước.
8. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.
9. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí quản lý.
10. 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 SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng, làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức

năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Nếu Chủ sở hữu có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, thay đổi Căn hộ thì phải thông báo kèm theo biện pháp thi công cho Chủ đầu tư (nếu Ban quản trị chưa được thành lập) và Doanh nghiệp quản lý vận hành và phải được Chủ đầu tư (nếu Ban quản trị chưa được thành lập) và Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận ít nhất trước 05 ngày khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi. Chủ sở hữu chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, Chủ đầu tư, Doanh nghiệp quản lý vận hành và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Chủ đầu tư và Doanh nghiệp quản lý vận hành đồng ý cho thi công.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

ĐIỀU 6:

QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu, 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 năm 2013 và các phương án PCCC cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành.
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).
3. Chủ sở hữu, 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 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 gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;

- f. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết 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. 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.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
- b. Báo cháy giả;
- c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
- d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
- e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
- f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
- g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
- h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm,...;
- i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...;
- j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

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

ĐIỀU 7:

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

ĐIỀU 8:

QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

ĐIỀU 9:

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. Chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý vận hành Nhà chung cư nếu Chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa nhà hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để làm Doanh nghiệp quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Tòa nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập.
2. Thu và quản lý Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cư và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong tòa nhà chung cư cho những Chủ sở hữu, Người sử dụng căn hộ
6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10:

TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ đầu tư (trước khi Ban quản trị được thành lập) hoặc Ban quản trị; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 11:

TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

2. Người sử dụng hợp pháp được sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
3. 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.
4. 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.
5. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Chủ sở hữu nhà chung cư.
7. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Chủ đầu tư (trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị) Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành.
8. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.
9. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.
10. Trong quá trình sử dụng, không được tự ý thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ căn hộ khác trong Tòa nhà. Trường hợp vi phạm, Chủ sở hữu nhà chung cư sẽ phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên thứ ba thực hiện thay nếu Chủ đầu tư/Ban quản trị đã yêu cầu mà Chủ sở hữu nhà chung cư không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày yêu cầu.
11. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
12. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
13. Trong trường hợp chủ sở hữu, cư dân cải tạo, sửa chữa căn hộ phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị và phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật trong quá trình thực hiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn hộ và các Căn hộ khác như lát sàn, sơn tường...

chủ sở hữu, cư dân cải tạo, sửa chữa căn hộ phải thông báo với Chủ đầu tư/Ban quản trị tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.

14. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng về các quy định của bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này.
15. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 12:

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ

1. Hội nghị Nhà chung cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2014.
2. Việc tổ chức Hội nghị Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
3. Quyền và nghĩa vụ; tổ chức và hoạt động của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

ĐIỀU 13:

CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI NỘP

1. Phí bảo trì phần sở hữu chung.
 - a. Phí bảo trì phần sở hữu chung: Đóng kinh phí bảo trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với diện tích sở hữu riêng trong Tòa nhà theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp Phí bảo trì không đủ thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà.

Chủ sở hữu/Cư dân vẫn phải đóng Phí vận hành kể cả trường hợp không sử dụng Căn hộ; Đơn vị quản lý có thể áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này để truy thu.
 - b. Chi phí trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác: Các chi phí liên quan đến trông xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác theo quy định của cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị cung cấp tại thời điểm áp dụng phù hợp với quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của tòa nhà.
 - c. Các khoản phí khác (nếu có): Được Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý thu theo quy định của pháp luật và trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế.
2. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

ĐIỀU 14:

XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. Thành viên Ban quản trị, Doanh nghiệp 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.

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.
3. Trường hợp Chủ sở hữu và/ hoặc Người sử dụng hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ của mình và/hoặc Phần sở hữu riêng của người khác và/hoặc Phần sở hữu chung thì Đơn vị quản lý vận hành sẽ tiến hành lập biên bản, tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho Cơ quan thanh tra xây dựng và Chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.
4. Mức bồi thường thiệt hại và chi phí để khắc phục (dọn dẹp, vệ sinh, sửa chữa,...) sẽ do Đơn vị quản lý đưa ra và được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị chấp thuận sẽ được áp dụng trong việc xử lý các vi phạm.

ĐIỀU 15: ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN

1. Bản Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày được Chủ đầu tư ký ban hành.
2. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Bên bán quản lý và/hoặc Ban quản trị để đưa ra Hội nghị nhà chung cư quyết định.
3. Bản nội quy là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Người ký Hợp đồng, người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa Hợp đồng mua bán căn hộ đồng ý rằng Bản nội quy sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và Cư dân kể cả sau khi Chủ đầu tư đã bàn giao cho Ban quản trị trừ khi Hội nghị Nhà chung cư quyết định khác.

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ
CAM KẾT TUÂN THỦ NỘI QUY
CỦA BÊN MUA**

CHỦ ĐẦU TƯ 
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT
ĐỘNG SẢN VẠN XUÂN BÌNH DƯƠNG**

