



DỰ ÁN

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:

Mã căn hộ: Tầng:.....Tháp:

GIỮA

CÔNG TY TNHH KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ TOÀN THỊNH PHÁT

VÀ

Ông (bà):

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

SỐ:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.
- Căn cứ các văn bản liên quan¹

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư (“Hợp Đồng”) này được lập ngày tháng ... năm 202...., bởi và giữa Các Bên sau đây:

1. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi là “Bên Bán”):

Chủ đầu tư : CÔNG TY TNHH KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ TOÀN THỊNH PHÁT
Mã số thuế : 0315110341
Đại diện bởi : Ông Bùi Nguơn Phong Chức vụ: Giám Đốc
Địa chỉ trụ sở : Lô A, ô 02-03 Khu nhà ở thu nhập thấp Tân Đông Hiệp, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
Địa chỉ liên hệ : 1369/11 Tỉnh lộ 43, Phường Bình Chiểu, TP.Thủ Đức, TP.HCM
Điện thoại : 0903793679 Email: tdh@lephong.vn

2. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi là “Bên Mua”):

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

¹ Bao gồm: Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà

Điện thoại : Email:

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền theo sát mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Bất Động Sản ("**Người Được Ủy Quyền**") và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**hai Bên**" hoặc "**các Bên**", hai Bên thỏa thuận giao kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. "**Căn hộ**": căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và "Phần diện tích khác" trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này;
- 1.2. "**Nhà chung cư**": là toàn bộ Nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán do Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Toàn Thịnh Phát làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh thương mại, chỗ để xe và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên của Nhà chung cư thuộc dự án ..., tại phường ..., thành phố ..., tỉnh ...;
- 1.3. "**Hợp Đồng**": là Hợp Đồng Mua Bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.4. "**Giá bán căn hộ**": được xác định tại ĐIỀU 1 Phụ lục 03 của Hợp đồng này;
- 1.5. "**Bảo hành nhà ở**": là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.6. "**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích 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;
- 1.7. "**Diện tích sử dụng căn hộ**" hoặc "**Diện tích thông thủy**": 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 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;

- 1.8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”**: là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở;
- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”**: là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở;
- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”**: là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
- 1.11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (sau đây gọi tắt là: Kinh phí bảo trì)”**: là khoản tiền được xác định theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng này nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- 1.12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”**: là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.13. **“Bảo trì Nhà chung cư”**: là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư;
- 1.14. **“Bản nội quy nhà chung cư”**: là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.15. **“Phí quản lý vận hành nhà chung cư”** là khoản phí mà Bên Mua/người sử dụng căn hộ phải thanh toán theo quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 và Phụ lục 03 của Hợp đồng này để Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
- 1.16. **“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;
- 1.17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

1.18. “Bên thứ ba” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

2.1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a. Căn hộ mua bán có đặc điểm sau:

- Loại Bất Động Sản : Căn hộ Loại căn hộ : phòng ngủ....phòng đa năng
- Mã Căn hộ : ... Tầng :
- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (Tạm tính) : m²
- Diện tích sử dụng căn hộ (Tạm tính) : m²
- Mục đích sử dụng căn hộ : Dừng để ở
- Năm hoàn thành xây dựng : ...

b. Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.7 Điều ĐIỀU 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ:

- Trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong khoảng $\pm \dots\%$ (... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng, thì hai Bên đồng ý không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ.
- Trường hợp diện tích thông thủy thực tế lớn hơn $\pm \dots\%$ (... phần trăm) và nhỏ hơn hoặc bằng $\pm \dots\%$ (... phần trăm), thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh (tăng hoặc giảm) tương ứng tính theo công thức bằng Đơn giá 01 (một) mét vuông nhân với phần diện tích tăng thêm hoặc giảm đi. Các Bên thanh toán phần chênh lệch này trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục điều chỉnh Giá bán căn hộ.
- Trường hợp chênh lệch diện tích thông thủy thực tế lớn hơn mức dao động $\pm \dots\%$ (... phần trăm) so với diện tích thông thủy ghi trong Hợp Đồng này thì việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán. Khi đó, Bên Mua có quyền chọn một trong ba phương án sau để xử lý:
 - (i) Ký Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh diện tích, Giá bán Căn hộ được tính theo diện tích bàn giao thực tế. Giá bán Căn hộ được điều chỉnh tăng hoặc giảm được tính theo công thức tại Điều 1 Phụ lục 03 của Hợp Đồng này hoặc;
 - (ii) Thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng này. Khi đó, Hai Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này và Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ khoản tiền mua Căn hộ đã nhận từ Bên Mua (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có)) cộng với một khoản tiền với mức lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn ... (...) tháng của Ngân hàng ... trên số tiền hoàn lại tại thời điểm hoàn trả hoặc;

(iii) Theo đề xuất của Bên Bán và Bên Bán còn Căn hộ khác chưa bán, Bên Mua sẽ lựa chọn một Căn hộ khác và ký kết Hợp Đồng Mua Bán với Giá bán của Căn hộ mới áp dụng tại thời điểm ký Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

2.2. Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ. Biên bản bàn giao căn hộ và Phụ lục Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

2.3. **Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có căn hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều 2 này:**

- a. Thửa đất số :
- b. Tờ bản đồ số:;
- c. Diện tích đất sử dụng chung: m².

2.4. **Giấy tờ pháp lý của căn hộ:** Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số..., số vào sổ cấp GCN... do... cấp ngày...
- b) Quyết định số ... ngày... của... về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư
- c) Giấy phép xây dựng số... ngày... do... cấp
- d) Hợp đồng cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án
- e) Thông báo số:.....ngày.....của Sở xây dựng Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

- 3.1. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì được quy định chi tiết tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp Đồng này.
- 3.2. Phương thức và thời hạn thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ lục số 03 đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã cam kết theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.
- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải; hệ thống thông tin

liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế đã được phê duyệt.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c. Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo yêu cầu để cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua trước khi thực hiện; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban Quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác, 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 pháp luật Việt Nam;
- h. Được treo miễn phí và vĩnh viễn biển tên của Nhà chung cư, tên của Bên Bán và các biển tên khác theo lựa chọn tùy ý của Bên Bán tại Phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua;
- i. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này;
- j. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
- k. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- l. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định của Bản nội quy nhà chung cư do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm;
- m. Từ chối các yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- n. Khi chấm dứt Hợp Đồng thì Căn hộ được nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba nào, ngoại trừ trường hợp Sự kiện bất khả kháng xảy ra sau khi bàn giao Căn hộ;
- o. Các điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng

sản của Căn hộ, Phần sở hữu chung Nhà chung cư và dự án, hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Phần sở hữu chung Nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thỏa thuận với Bên Mua và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp Đồng, trừ khi việc điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của Bên Bán;

p. 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 Nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

q. Các quyền khác theo quy định pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.

b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c. 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. Quản lý căn hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao nhưng không quá ... (...) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán.

e. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;

h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i. Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo lần đầu mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu của Bên Bán phù hợp quy định pháp luật, Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và xem như Bên Mua đồng ý tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

j. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu hợp lý

của Bên Mua;

- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- m. Nộp Kinh phí bảo trì 2% 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 Hợp đồng này và quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng và hồ sơ căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này;
- b. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư. 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. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ và phí thuê/tiền mua chỗ để xe ô tô cho Chủ đầu tư theo quy định (nếu có). Việc bố trí chỗ để xe ô tô 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 i Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ tiền mua căn hộ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua và các khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn $\pm \dots\%$ (\dots phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này tại điểm b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong các trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên

Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

- j. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- k. Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và Kinh phí bảo trì theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua mà không phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn hộ đó hay chưa, kể cả trách nhiệm thanh toán Phí Quản lý vận hành nhà chung cư cho Bên Bán hoặc Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Đơn vị quản lý (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung ngay từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ thông qua Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Ban Quản lý (trong thời gian chưa có Ban Quản trị) đại diện thu;
- e. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư;
- f. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- g. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- h. Thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này và các chi phí khác, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- i. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- j. Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Không thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt ngoài Căn hộ; không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị làm thay đổi cấu trúc, hình dáng,... của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và 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. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên Bán bằng chi phí của Bên Mua;

- n. 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 pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này.
- o. Đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- p. Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. 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;
- q. 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, và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật;
- r. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- s. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- t. Nếu bản gốc Hợp Đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán bị thất lạc, bị hỏng thì Bên Mua chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó phù hợp với quy định của pháp luật để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Nếu Bên Mua đưa ra thông tin không đúng thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước các Cơ quan có thẩm quyền và những bên liên quan.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, sang tên Căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

Việc bàn giao Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- a. Bên Bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Căn hộ theo Điều 4 Hợp đồng này;
- b. Trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền sau đây:
 - (i) 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm kinh phí bảo trì);

- (ii) 100% (Một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này;
- (iii) Các khoản tiền phạt do chậm thanh toán, các khoản phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;
- (iv) Phí quản lý vận hành nhà chung cư được theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.

8.2. Thời hạn bàn giao căn hộ

- a. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào Quý ... ("*Ngày Bàn Giao Dự Kiến*").
- b. Thời gian bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc chậm hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhưng không được chậm quá ... (...) ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến, không bao gồm thời gian tạm ngừng do Sự kiện bất khả kháng ("*Ngày Bàn Giao Cam Kết*"), trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- c. Việc chậm bàn giao Căn hộ phải được Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Để tránh hiểu nhầm, thời gian gia hạn bàn giao Căn hộ quy định tại Điểm b Khoản 8.2 không phải là trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán không bị áp dụng xử lý vi phạm, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này;
- d. Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu ... (...) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm 5.1.e Khoản 5.1 ĐIỀU 5 của Hợp Đồng này;

8.4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp Bên Mua không nhất trí về việc đo đạc, thì Bên Bán sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc lại trong vòng ... (...) ngày với chi phí do Bên Mua chịu;

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ... (...) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không ký Biên bản bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp Đồng.

Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc không tiếp nhận hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được xác định là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo Khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý hậu quả theo quy định tại Điểm a Khoản 15.2 Điều 15 của Hợp Đồng này;

8.5. Kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có thực tế sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này, bao gồm nhưng không giới hạn trách nhiệm thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng. Nếu 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 Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng để xử lý;

8.6. Trường hợp Căn hộ có bất kỳ khiếm khuyết nào so với mô tả tại Hợp Đồng thì hai Bên sẽ lập biên bản thống nhất các hạng mục cần sửa chữa, khắc phục. Sau khi khắc phục khiếm khuyết xong, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến kiểm tra hiện trạng thực tế của Căn hộ và nhận bàn giao. Mọi khiếm khuyết, nếu có, sẽ được Bên Bán sửa chữa theo quy định và không phải là cơ sở để Bên Mua

từ chối việc nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp các khiếm khuyết, sai sót ảnh hưởng nghiêm trọng dẫn đến hậu quả Bên Mua không thể sử dụng được Căn hộ.;

Trường hợp Bên Bán không đồng ý với các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua, Bên Bán phải có văn bản phản hồi thông báo về việc không đồng ý và phải có các căn cứ kèm theo. Trong thời hạn ... (...) ngày kể từ ngày Bên Bán ra thông báo, Bên Mua phải gửi phản hồi bằng văn bản kèm theo căn cứ, chứng cứ tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và Các Bên cùng xem xét, khắc phục.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1. 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.
- 9.2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm tính thời hạn bảo hành nhà ở;
- 9.3. 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 thời hạn 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.

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất ... (...) ngày kể từ ngày phát hiện căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và phải tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên Bán/đại diện Bên Bán thực hiện trách nhiệm 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 bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua, và tùy theo mức độ mà Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này.
- 9.5. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra;

Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty dịch vụ chuyên nghiệp được thuê mướn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn hộ và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn hộ, những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong Căn hộ trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán, Ban Quản trị nhà chung cư hoặc công ty dịch vụ ngoại trừ trong trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn hộ.

- 9.6. Căn hộ được bảo hành với thời hạn bảo hành là 60 tháng, kể từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm

thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9.7. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.6 Điều này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f. Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, Nhà Chung cư và các thiết bị khác được Ban Quản trị nhà chung cư ban hành theo quy định của pháp luật;
- g. Các trường hợp khác do hai Bên thỏa thuận.

9.8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.6 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

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Việc tổ chức tín dụng chấp thuận hoặc từ chối cho Bên Mua vay là do tổ chức tín dụng tự quyết định phù hợp với quy định pháp luật và Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với quyết định của tổ chức tín dụng liên quan giao dịch thế chấp này.
- 10.2. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ theo quy định của pháp luật.
- 10.3. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thanh toán, thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng giữa Bên Mua và người được mua lại Căn hộ đó.
- 10.4. Bất kể quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng nếu:
 - (i) Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng hoặc thỏa thuận khác của Hai Bên liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng; hoặc
 - (ii) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ Bên thứ ba mà Bên Bán xét thấy có liên quan; hoặc
 - (iii) Bên Bán đã bắt đầu thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đối với Căn hộ; hoặc
 - (iv) Căn hộ hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp hoặc thuộc diện bị hạn chế hoặc ngăn cấm chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan nhà nước hoặc tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng

cho Bên thứ ba; hoặc

- (v) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng không đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng; hoặc
- (vi) Việc chuyển nhượng Căn hộ bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.

10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ.

10.6. Trong mọi trường hợp, Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

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

- (i) Các Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ thuộc Nhà chung cư mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán;
- (ii) Toàn bộ phần diện tích chỗ để xe ô tô và các trang thiết bị gắn liền phần diện tích này phù hợp với thiết kế được phê duyệt;
- (iii) Phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và các trang thiết bị gắn liền phần diện tích này theo thiết kế được phê duyệt.
- (iv) Quyền sử dụng đối với diện tích đất giáo dục, quyền sở hữu công trình trường mầm non và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền công trình này thuộc dự án theo thiết kế được phê duyệt.
- (v) Các phần diện tích và trang thiết bị còn lại mà không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung phù hợp thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Để tránh nhầm lẫn, Phần sở hữu riêng của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán. Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư chỉ được phép sử dụng (có thu phí) một số tiện ích trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

11.3. Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

11.4. Quy định về 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 công nhận quyền sở hữu chung trong Dự án không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn Dự án.

11.5. Phí quản lý vận hành nhà chung cư:

- a. Phí quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư và Ban quản trị nhà chung cư chưa ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.
- b. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung trong Nhà chung cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường. Cụ thể:
- Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
 - Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
 - Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà chung cư như bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;
 - Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt tại văn phòng và một số chi phí khác của Ban quản lý Nhà chung cư;
 - Thuế giá trị gia tăng: theo quy định hiện hành của nhà nước
- c. Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- d. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi phát sinh các hành vi vi phạm Hợp Đồng như sau:

12.1. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3, Phụ lục 03 của Hợp Đồng này:

- a. Nếu quá ... (...) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán các khoản tiền để mua Căn hộ theo quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền mua căn hộ thì sẽ bị tính lãi suất chậm thanh toán là: ...%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán (theo Phụ lục 03 Hợp Đồng này) cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán.

- b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này cộng dồn vượt quá ... (...) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

12.2. Bên Bán chậm bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và đã khắc phục hoàn toàn vi phạm Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá Ngày Bàn Giao Cam Kết tại Điểm b Khoản 8.2 Điều 8 Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ...%/ngày/tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của Bên Mua, nếu có), kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết đến ngày bàn giao thực tế.
- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá ... (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết tại Điểm b Khoản 8.2 Điều 8 Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới và Bên Bán phải chịu lãi phạt chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm a Khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng này hoặc Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm c Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua thực hiện chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm này thì Bên Mua phải thực hiện trước ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn hộ. Việc xử lý chấm dứt Hợp đồng được giải quyết theo điểm c Khoản 15.2 Điều 15 Hợp đồng này.

12.3. Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ:

- a. Trường hợp Bên Mua không tiếp nhận hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 8.4 Điều 8 Hợp đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán là ... đồng (... đồng) cho mỗi ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ, nhưng không quá ... (...) ngày được tính từ ngày quá hạn bàn giao được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày thực tế Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- b. Trường hợp quá thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và xử lý hậu quả theo quy định tại Điểm a Khoản 15.2 Điều 15 Hợp Đồng này.

- 12.4.** Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua tại Cơ quan Nhà nước và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và các khoản phát sinh nếu có (tiền phạt chậm thanh toán, lệ phí trước bạ hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có thực hiện nhưng không đầy đủ hoặc số tiền Bên Bán phải chi trả trước cho Bên Mua khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất ...%/ngày/số tiền phải thanh toán tương ứng với thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

- a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm 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.

13.2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
- b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên; Bên Mua tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp Đồng này;
- d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- e. Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ mua theo quy định pháp luật; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này.

13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Các Bên nhất trí rằng Sự Kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- 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. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo Khoản 14.1 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 ... (...) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi

phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

15.1. 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 đó thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b. Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 12.1 hoặc Khoản 12.3 Điều 12 Hợp Đồng này;
- c. Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- d. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ... ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thoả 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;

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện như sau:

- a. Chấm dứt Hợp Đồng theo điểm b Khoản 15.1 Điều này: Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua trước ít nhất ... (...) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền lấy lại căn hộ và bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong thời hạn ... (...) ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp Đồng và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:
 - (i) Các khoản lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (nếu có); và
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì).
- b. Chấm dứt Hợp Đồng theo điểm c Khoản 15.1 Điều này: Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trước ít nhất ... (...) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong thời hạn ... ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp Đồng và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua:
 - (i) Số tiền Bên Bán đã nhận (không tính lãi suất và không gồm các khoản lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán nếu có); và
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì).
- c. Chấm dứt Hợp Đồng theo điểm d Khoản 15.1 Điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại trước ít nhất ... (...) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thoả thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia là địa chỉ liên hệ được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này, hoặc địa chỉ liên hệ được thể hiện trên văn bản đề nghị thay đổi của các Bên.
- 16.2. Hình thức thông báo giữa các Bên thông qua tin nhắn SMS, thư, thư điện tử (email).
- 16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản hoặc qua thư điện tử (email). Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng số điện thoại, địa chỉ liên hệ, email, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 17.1, 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:
- Vào ngày gửi trong trường hợp gửi tin nhắn điện thoại SMS và có xác nhận về việc gửi thành công;
 - Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua email và có xác nhận về việc gửi thành công;
 - Vào ngày làm việc thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 16.4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về số điện thoại, địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (số điện thoại, địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các Bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 16.5. 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 đầu tiên thuộc Bên Mua được quy định tại phần đầu Hợp Đồng 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

- 17.1. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản trong Hợp Đồng này thì hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác và được lập thành văn bản đính kèm theo Hợp Đồng này. 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 Khách Hàng chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Khách Hàng được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp Đồng này.
- 17.2. 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.
- 17.3. 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.

- 17.4. Trong thời hạn của Hợp Đồng này và trong vòng ... (...) tháng kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt hoặc Ngày Bàn Giao, các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam.
- 17.5. Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này là giá tạm tính. Trường hợp sau khi quyết toán công trình theo quy định pháp luật có sự thay đổi so với giá tạm tính ban đầu thì Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán có thể được điều chỉnh Giá bán Căn hộ trong Hợp Đồng và hóa đơn giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định pháp luật. Việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ không làm thay đổi hay ảnh hưởng đến bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác theo Hợp Đồng. Sau khi điều chỉnh, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo cho Bên Mua theo quy định về thông báo tại Điều 16 của Hợp Đồng này.
- 17.6. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu trong quá trình làm Hợp Đồng mà một trong hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và các văn bản thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.7. Các Bên thống nhất rằng, số nhà chính thức cấp cho Căn hộ được ghi trên Quyết định cấp số nhà và Giấy chứng nhận của Căn hộ sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Trường hợp nếu số nhà chính thức cấp cho Căn hộ không đồng nhất với mã Căn hộ và số tầng có Căn hộ thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan.
- 17.8. Trong trường hợp pháp luật có quy định thay đổi về phương thức xác định diện tích Căn hộ, thì diện tích căn hộ để cấp Giấy Chứng Nhận được xác định tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận có thể được thay đổi theo quy định pháp luật. Việc thay đổi diện tích Căn hộ do thay đổi phương thức xác định diện tích Căn hộ trong trường hợp này sẽ không làm thay đổi bất cứ nội dung nào khác của Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ và các thỏa thuận liên quan, bao gồm về Giá bán Căn hộ.
- 17.9. 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 các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán (các bản vẽ này có thể được thể hiện trên cùng 01 bản hoặc trên nhiều bản khác nhau) đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ, 01 (một) bản Danh mục phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư.

19.4. Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

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 mà có nội dung mâu thuẫn nhau và mâu thuẫn với Hợp Đồng thì Phụ lục Hợp Đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

Các Bên đã đọc, hiểu rõ nội dung và cùng ký tên dưới đây²

BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC

BÊN MUA

BÙI NGUYỄN PHONG

² Tất cả các thông tin để trống trong bộ hợp đồng được điền cụ thể theo thỏa thuận của hai bên khi ký kết Hợp đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC
PHÂN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC
CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm theo Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư số:)

STT	Nội dung	Ghi chú
1	Khu vực công cộng Nhà chung cư (theo thiết kế được phê duyệt)	
	<ul style="list-style-type: none">• Hành lang các tầng Nhà chung cư;• Sảnh khối Nhà chung cư;• Nhà sinh hoạt cộng đồng;• Hồ bơi.	
2	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng Nhà chung cư	
	<ul style="list-style-type: none">• Khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà chung cư, đường thoát hiểm.• Cầu thang bộ, sàn, sân thượng, mái của Tòa nhà.• Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ.	
3	Nơi để xe của Nhà chung cư bao gồm nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh chỗ để xe đạp theo bố trí của Chủ đầu tư và phù hợp với quy định của pháp luật.	
4	Hệ thống cấp điện Nhà chung cư	
5	Hệ thống cấp thoát nước Nhà chung cư	
6	Hệ thống bể phốt Nhà chung cư	
7	Hệ thống điều hoà không khí, thông gió Nhà chung cư	
8	Hệ thống thông tin liên lạc Nhà chung cư nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt	
	<ul style="list-style-type: none">• Hệ thống mạng truyền hình.	
	<ul style="list-style-type: none">• Hệ thống mạng điện thoại, Internet.	
9	Hệ thống thang máy Nhà chung cư	
10	Hệ thống chống sét Nhà chung cư	
11	Hệ thống PCCC Nhà chung cư	
12	Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong phạm vi Nhà chung cư	
13	Khu vực gom rác tại các tầng của Nhà chung cư	
14	Hệ thống đường giao thông thuộc phạm vi Nhà chung cư	
15	Hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt thuộc phạm vi Nhà chung cư	
16	Các phần diện tích sở hữu chung, sử dụng chung khác theo quyết định phê duyệt của dự án.	

Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm và phù hợp với pháp luật Việt Nam hiện hành.
Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê trên phải bàn giao cho Nhà

nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bên Mua có trách nhiệm tuân theo quy định của Bên Bán/Chủ Đầu Tư và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.

BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC

BÊN MUA

BÙI NGUYỄN PHONG

PHỤ LỤC 02**DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ***(Đính kèm Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư số ngày)*

STT	DANH MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
I.	PHÒNG KHÁCH		
	Sàn		
	Tường		
	Trần		
	Cửa chính vào căn hộ		
	Khóa cửa		
	Đèn chiếu sáng		
	Công tắc, ổ cắm		
	Ống đồng		
II.	PHÒNG BẾP		
	Sàn		
	Tường		
	Trần		
	Đèn chiếu sáng		
	Công tắc, ổ cắm		
III.	PHÒNG NGỦ		
	Sàn		
	Cửa phòng ngủ		
	Khóa cửa		
	Trần		
	Tường		
	Cửa sổ		
	Đèn chiếu sáng		
	Công tắc, ổ cắm		
	Ống đồng		
IV.	PHÒNG VỆ SINH		
	Sàn		
	Tường		
	Trần		
	Cửa nhà vệ sinh		
	Khóa cửa		
	Bồn cầu, vòi xịt		
	Lavabo và vòi lavabo		
	Lô giấy vệ sinh		
	Thanh treo khăn		
	Vòi sen tắm		
	Gương soi		
	Quạt hút		
	Công tắc, ổ cắm		
	Đèn chiếu sáng		
V.	PHÒNG LOGIA		
	Cửa đi ra logia 1		
	Cửa đi ra logia 2 (Nếu có, theo bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán)		

STT	DANH MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
	Khóa cửa		
	Sàn		
	Tường		
	Lan can		
	Công tắc, ổ cắm		
	Đèn chiếu sáng		
VI.	HỆ THỐNG KHÁC		
	Thiết bị đóng ngắt điện/tủ điện căn hộ		
	Thang máy		

Ghi chú: Trong trường hợp Hãng/Thương hiệu trên không còn sản xuất, phân phối hoặc khó cung cấp số lượng lớn trên thị trường thì Bên Bán sẽ thay thế bằng Hãng/Thương hiệu tương đương hoặc tốt hơn.

BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC

BÊN MUA

BÙI NGUYỄN PHONG

PHỤ LỤC 03

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

ĐIỀU 1. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ

1.1. Giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì:

(1) = (2) + (3)	Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm kinh phí bảo trì)	Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m ² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán Giá bán căn hộ = đồng/ m ² (x) m ² =đồng Bằng chữ:đồng.
(2)	Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì)đồng Bằng chữ: đồng
(3)	Thuế giá trị gia tăng tạm tínhđồng Bằng chữ: đồng
(4)= 2%*(2)	Kinh phí bảo trìđồng Bằng chữ: đồng

* Lưu ý:

- Thuế giá trị gia tăng (GTGT) trên là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp thuế GTGT có thay đổi theo quy định của pháp luật thì hai Bên thống nhất điều chỉnh Giá bán căn hộ.
- Kinh phí bảo trì tương ứng 2% Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) quy định tại khoản này chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thay đổi theo quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này.

Trường hợp Kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì thì Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm Kinh phí bảo trì tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng (Diện tích sử dụng Căn hộ) của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

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

1.2. Giá bán căn hộ quy định tại Khoản 1.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương;
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng, và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- (iii) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán hoặc nghĩa vụ nào mà Khách hàng phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Công ty;
- (iv) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, chi phí trông giữ xe và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Khách hàng thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- (v) Phí quản lý vận hành Nhà chung cư;
- (vi) Các chi phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Khách hàng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

1.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư 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.

ĐIỀU 2. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Thời hạn thanh toán

- a. Thời hạn thanh toán Giá bán Căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm kinh phí bảo trì)**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo các đợt với số tiền tương ứng tiến độ công việc theo quy định cụ thể như sau³:

ĐỢT	THỜI HẠN THANH TOÁN	TIỀN ĐỘ CÔNG VIỆC	TỶ LỆ (%) GIÁ BÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN (Đã bao gồm VAT)
Đợt 1	Ký Hợp Đồng Mua Bán			
Đợt 2	Trong vòng ... ngày kể từ ngày ký HĐMB			
Đợt 3	Trong vòng ... ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 2			
Đợt 4	Trong vòng ... ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 3			
Đợt 5	Trong vòng ... ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 4			
Đợt 6	Trong vòng ... ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 5			
Đợt 7	Trong vòng ... ngày kể từ ngày phải			

³ Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng công trình nhưng tổng số không vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ cho khách hàng; khi chưa được cấp giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.

	thanh toán Đợt 6			
Đợt 8	Trong vòng ... ngày kể từ khi có thông báo bàn giao căn hộ			
Đợt 9	Khi Chủ Đầu Tư thông báo nhận giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu căn hộ			
TỔNG			100%	

b. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ. Việc Bên Mua chậm thanh toán Kinh phí bảo trì sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng này.

c. Quy định khác:

- (i) Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán trên, Bên Bán có thể sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán chậm gửi thông báo hoặc kể cả trong trường hợp không gửi thông báo đến Bên Mua thì Bên Mua vẫn chịu trách nhiệm về việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này.
- (ii) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
- (iii) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu hợp lệ theo quy định của Bên Bán về khoản tiền mặt đã nhận của Bên Mua hoặc số tiền thanh toán chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán.

2.2. Phương thức thanh toán

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam theo hình thức sau:

- Thanh toán bằng tiền mặt trực tiếp tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán.
- Chuyển khoản theo thông tin tài khoản như sau:
 - ❖ Chủ tài khoản:
 - ❖ Tài khoản số:
 - ❖ Nội dung chuyển khoản: [Tên Bên Mua] + [Mã Căn] + [Dự Án]

ĐIỀU 3. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

- 3.1.** Trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị Nhà chung cư, việc quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị có chức năng và chuyên môn để thực hiện dịch vụ do Chủ đầu tư lựa chọn dựa theo uy tín và chất lượng dịch vụ. Nguyên tắc tổ chức, quản lý và vận hành Nhà chung cư đảm bảo công khai, minh bạch.
- 3.2.** Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý vận hành Nhà chung cư với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì mức Phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến trong 12 tháng đầu tiên là VND (..... đồng)/m²/tháng (Đã bao gồm thuế GTGT). Bên

Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán cho ... (...) tháng đầu tiên trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ. Sau kỳ thu đầu tiên, Phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ được thu theo tháng vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.

- 3.3. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm.

BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC

BÊN MUA

BÙI NGUYỄN PHONG

PHỤ LỤC 04 - BẢN VẼ

Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB]

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ MUA BÁN

1/1
01
TĐ
D
T
1/1
1/1

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ MUA BÁN

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

PHỤ LỤC 05

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ngày.....

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

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

.....

ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Sử dụng Phí quản lý vận hành nhà chung cư, Kinh phí bảo trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực tại từng thời điểm.
2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng các Phần sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà chung cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu và Người sử dụng khác.
3. Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc bản Nội quy này.
4. Tự ý gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường, sơn, trang trí mặt ngoài Phần sở hữu riêng, Phần sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; phần diện tích không phải để ở trong Nhà chung cư so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
6. Vào bất cứ khu vực nào trong các Phần sở hữu chung, sử dụng chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban quản trị nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (tùy từng trường hợp cụ

thể).

7. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà chung cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà chung cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
8. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh các Phần sở hữu chung, sử dụng chung.
9. Hút thuốc trong các Phần sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
10. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. (Đặc biệt trong các khung giờ: từ 12h00-14h00 và 22h00-7h00).
11. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung/khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.
12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công căn hộ.
13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại tòa nhà chung cư.
14. 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.
15. Ngắt hoa, bẻ cành, dẫm chân lên cỏ, viết vẽ bậy, gây bẩn, dán thông tin quảng cáo, rao vặt lên tường, trần, sàn khu hành lang, thang máy, khu vực sinh hoạt chung, tường rào, ...
16. 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 karaoke, 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.
17. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG 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 trang 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, sử dụng chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, 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: Nghiêm cấm việc chèn, chặn cửa thoát hiểm. Không để đồ đạc, vật dụng tại các khu vực hành lang, cầu thang bộ, thang thoát hiểm. Không coi nói, lắp đặt hệ thống cửa, khung sắt, inox,... bên ngoài cửa chính, hành lang và tại khu vực logia, ban công, làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nạn....

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

Trường hợp có hư hỏng ở phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu mà không thực hiện sửa chữa thì Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc người được giao quản lý Nhà chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu và Người sử dụng của phần sở hữu riêng xung quanh. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành 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. Thông báo về việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm: Chủ sở hữu và Người sử dụng phải thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý chấp thuận trước ít nhất ... (...) ngày làm việc về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ đầu tư và Ban quản trị chấp thuận hay đưa ra và phải cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.
5. Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu khác, công tác thi công sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:

6. Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30 Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00

7. 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 trị nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 19 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

ĐIỀU 5. 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 nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu, Người sử dụng phải tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư của Nội quy này, phương án phòng cháy chữa cháy (PCCC) cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, quy định vận hành riêng của Đơn vị quản lý và văn bản pháp luật liên quan.
2. Cửa cầu thang thoát hiểm là cửa chống cháy để quạt tạo áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, không được tự ý chèn vật cản để mở cửa.
3. Chủ sở hữu, Người sử dụng là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc Phần sở hữu riêng.
 - c) Không hút thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà chung cư. Vứt đầu mẩu thuốc lá đúng nơi quy định.
 - d) Không sử dụng lửa trần.
 - e) Luôn thận trọng trong việc đun nấu, sử dụng các nguồn tạo ra nhiệt lượng. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý xem xét xử lý. Phải đảm bảo an toàn khi không sử dụng hoặc khi ra khỏi Phần sở hữu riêng.
 - f) 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 bột, 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) Cố ý gây ra sự cố báo cháy giả.
 - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất 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) Đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt đúng nơi quy định của nhà chung cư.

- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.
- h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, đầu báo rò rỉ khí gas, ...
- i) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- 1. Đơn vị quản lý vận hành 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. Ban Quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bản tin của nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có).
- 3. 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 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

- 1. Yêu cầu Ban Quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày.
- 2. 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, sử dụng chung thì Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 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.
- 3. Mức bồi thường thiệt hại và chi phí để khắc phục (dọn dẹp, vệ sinh, sửa chữa,...) sẽ do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đưa ra và được Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị nhà chung cư chấp thuận sẽ được áp dụng trong việc xử lý các vi phạm.
- 4. 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.
- 5. Các trường hợp vi phạm đã được thông báo, nhắc nhở nhưng tiếp tục tái diễn sẽ bị đơn vị quản lý xử lý vi phạm bằng hình thức ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 10.1. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà chung cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và Hợp

đồng mua bán căn hộ ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu, thì Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ sở hữu và Chủ đầu tư.

- 10.2. 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 Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư để đưa ra Chủ đầu tư (Khi chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư) hoặc Ban quản trị Nhà chung cư để đưa ra Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

- 10.3. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà chung cư thông qua.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 11.1. Nội quy này có thể được điều chỉnh, bổ sung theo từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế và theo pháp luật Việt Nam hoặc thông qua ý kiến của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý và đa số cư dân nếu các điều chỉnh, bổ sung đó không trái với pháp luật và không ảnh hưởng đến bất cứ quyền lợi hợp pháp và tài sản của Chủ Đầu Tư và được Chủ Đầu Tư thông qua.

- 11.2. Nội quy này có tính bắt buộc thực hiện đối với các bên liên quan

BÊN BÁN
GIÁM ĐỐC

BÊN MUA

BÙI NGUYỄN PHONG