

TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
BAN QLDA THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN

DỰ THẢO



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CĂN HỘ CHUNG CƯ CÔNG ĐOÀN**

Số Hợp đồng :/20...../HĐMBCH

Căn hộ số :; Tầng:; Tòa:

Thuộc dự án :

Ngày ký hợp đồng :// 20.....

Chủ thể hợp đồng : Ông/bà

....., tháng ... năm 20.....

MỤC LỤC

Giải thích từ ngữ:.....	4
Điều 1. Các thông tin về Căn hộ chung cư mua bán.....	6
Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán.....	6
Điều 3. Giao nhận Căn hộ.....	9
Điều 4. Bảo hành Nhà chung cư và bảo hành Căn hộ.....	10
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	11
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	14
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	16
Điều 8. Trách nhiệm của hai Bên do vi phạm Hợp đồng.....	17
Điều 9. Các trường hợp bất khả kháng.....	18
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	19
Điều 13. Cam kết của hai Bên và giải quyết tranh chấp.....	21
Điều 14. Chấm dứt Hợp đồng.....	22
Điều 15. Hiệu lực của Hợp đồng.....	23
PHỤ LỤC 1 – DANH MỤC VẬT LIỆU TRONG CĂN HỘ.....	24
PHỤ LỤC 2- BẢN QUY CHẾ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....	25
PHỤ LỤC 3 - ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN.....	39
PHỤ LỤC 4 - THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ.....	40
PHỤ LỤC 5 - BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....	41

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CĂN HỘ CHUNG CƯ CÔNG ĐOÀN**

Số...../2019/HĐMBCH

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng, bổ sung một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất";

Căn cứ Quyết định số ngày của Tổng Liên đoàn Lao động Việt

Nam về việc phê duyệt Dự án
.....;

Căn cứ Đơn đăng ký mua căn hộ chung cư công đoàn của Ông (Bà)
... ngày tháng năm 20.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ CÔNG ĐOÀN này được lập
ngày.....tháng.....năm 20..... giữa các Bên:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Chủ đầu tư: **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN**

- Địa chỉ: Số 82 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành Phố Hà Nội

- Điện thoại :..... - Fax:.....

- Số tài khoản:

- Mã số thuế:

- Đại diện bởi: Chức vụ:

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

- Ông (Bà):

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu): cấp ngày...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại: Fax (nếu có).....

- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng:

- Mã số thuế (nếu có):

(Trường hợp gọi chung cả Bên Bán và Bên Mua thì gọi tắt là hai Bên)

Hai Bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng này với những điều khoản và điều kiện
được quy định dưới đây:

Giải thích từ ngữ:

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

1. **“Khu Thiết chế Công đoàn”** là tổ hợp khu nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ
thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác do Ban Quản lý Dự án thiết chế Công
đoàn thuộc Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng nhu
cầu nhà ở, đời sống sinh hoạt của công nhân, người lao động tại [*Ghi rõ: Địa chỉ của
Khu Thiết chế Công đoàn*].

2. **“Căn hộ”** là một căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín

theo thiết kế được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn đầu tư xây dựng tại **Khu Thiết chế Công đoàn** với các đặc điểm được mô tả tại Điều 1 của Hợp đồng này.

3. “**Nhà Chung cư**” là toàn bộ các tòa nhà có ký hiệu [*Ghi rõ: Ký hiệu các tòa nhà*] và các hạng mục công trình thuộc Dự án Thiết chế Công đoàn tại **Khu Thiết chế Công đoàn** trong đó bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ, văn phòng được xây dựng theo thiết kế được phê duyệt tại **Khu Thiết chế Công đoàn**.

4. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

5. “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 2 của Hợp đồng.

6. “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia nếu có gắn liền với Căn hộ; không tính tường bao ngoài 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.

7. “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 3, Điều 1 của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ được liệt kê tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.

9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung cư nhưng Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ và được liệt kê tại Phụ lục 2 của Hợp đồng. Để làm rõ, phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính diện tích sử dụng Căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này.

10. “**Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và được hai Bên thỏa thuận cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.

11. “**Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư**” là Bản Nội quy quản lý, sử

dụng Nhà Chung cư **Khu Thiết chế Công đoàn** được đính kèm theo Phụ lục 3 của Hợp đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Bên Bán ban hành (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung”** là khoản tiền 2% (hai phần trăm) mà mỗi bên có nghĩa vụ phải nộp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư trong phạm vi Khu Thiết chế Công đoàn.

13. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư”** là Đơn vị trực tiếp quản lý vận hành Nhà Chung cư có chức năng, năng lực phù hợp với quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng.

14. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư”** là toàn bộ các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung cư hoạt động bình thường.

15. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (Căn hộ) do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.

16. **“Ngày”** là các ngày trong tuần bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật.

17. **“Người Được Ủy Quyền hợp pháp của Bên Mua”** là người được Bên Mua ủy quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giao nhận Căn hộ và Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền của mình.

18. **“Luật Nhà ở”** là Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

19. **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

Điều 1. Các thông tin về Căn hộ chung cư mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số..... ; Tầng ; Tòa nhà:

3. Diện tích sử dụng: m² (là diện tích thông thủy).

4. Mục đích sử dụng: Để ở.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ: Được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.

6. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung: Được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.

7. Đặc điểm về đất xây dựng:

(Theo bản vẽ sơ đồ vị trí căn hộ, mặt bằng căn hộ đính kèm Hợp đồng)

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Tổng giá bán Căn hộ:

(Bằng chữ:).

Trong đó:

- Đơn giá bán :đồng/m²

- Giá bán Căn hộ trước thuế :đồng

- Thuế GTGT (5%) :đồng

- Giá bán Căn hộ sau thuế :đồng

2. Kinh phí bảo trì 02% giá bán Căn hộ là đồng;

(Bằng chữ:).

3. Tổng giá trị Hợp đồngđồng;

(Bằng chữ:).

4. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức:

Tất cả các khoản thanh toán được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:

Chủ tài khoản:

Tài khoản:

Tại Ngân hàng:.....

Nội dung: **Nộp tiền mua Căn hộ số: Tầng: Tòa nhà : thuộc**
[Tên dự án]

Thời điểm xác định Bên Mua thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán đã nhận được số tiền thanh toán và xuất phiếu thu cho Bên Mua hoặc số tiền đã được chuyển vào tài khoản của Bên Bán.

5. Thời hạn thanh toán của Bên Mua:

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền mua Căn hộ theo 6 (sáu) đợt trên tổng giá bán Căn hộ, cụ thể như sau:

Đợt	Tỷ lệ ứng tiền (%)	Thời hạn thanh toán	Số tiền thanh toán	Ghi chú
1	20% giá trị căn hộ	Ngay khi ký Hợp đồng		
2	20% giá trị căn hộ	Khi thi công đến sàn tầng 2		
3	20% giá trị căn hộ	Khi thi công đến sàn tầng 4		

4	10% giá trị căn hộ	Khi thi công đến trần tầng mái		
5	25% giá trị căn hộ	Khi nhận bàn giao Căn hộ		
6	05% giá trị căn hộ	Khi nhận Giấy chứng nhận		

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử, tin nhắn kèm văn bản (nếu có) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này cho Bên Mua nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn thanh toán. Để tránh hiểu nhầm, mọi thông báo sẽ theo trình tự được quy định tại Điều 11 của Hợp đồng.

6. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 108, Điều 109 Luật Nhà ở và thỏa thuận của Hợp đồng này như sau:

a) Đối với Căn hộ mua bán tại hợp đồng này, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương 2% (hai phần trăm) giá trị căn hộ tại thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà Bên Bán giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà Chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% (hai phần trăm) giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của Nhà Chung cư đó.

c) Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại điểm (a) và điểm (b) Khoản này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư thì các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mỗi Bên.

d) Đối với kinh phí bảo trì quy định tại điểm (a) và điểm (b) Khoản này thì trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

e) Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà Chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

g) Ban quản trị Nhà Chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà Chung cư. Thành viên Ban quản trị Nhà Chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định của Luật Nhà ở thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại;

h) Đối với phần kinh phí bổ sung để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư thì các Bên chuyển vào tài khoản do Ban quản trị Nhà Chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định. Trường hợp Ban quản trị Nhà Chung cư chưa được thành lập thì Bên Mua chuyển vào tài khoản của Bên Bán và Bên Bán có trách nhiệm chuyển lại cho Ban quản trị Nhà Chung cư theo quy định tại Điểm (d) Khoản này;

7. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư phải phù hợp với quy định pháp luật và không vượt quá mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, đồng thời sẽ được Bên Bán thông báo niêm yết công khai, minh bạch tại Tòa nhà.

Điều 3. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Căn hộ được xây dựng theo đúng thiết kế được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu được quy định tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà hai Bên đã thỏa thuận trong Phụ lục 1 của Hợp đồng. Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch không quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ được ghi tại hợp đồng.

b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

2. Thời gian bàn giao dự kiến: Ngày..... tháng năm 20.....

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ (nếu có);

Trước ngày bàn giao Căn hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa

thuận trong Hợp đồng và cùng với đại diện của Bên Bán tiến hành đo đạc diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ. Trường hợp trong quá trình giao nhận Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào biên bản bàn giao Căn hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được hai Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp đồng. Đối với trường hợp Bên Mua ký biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ. Việc bàn giao Căn hộ được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên; Bên Mua quyết định số lượng biên bản bàn giao Căn hộ, trong đó Bên Mua được giữ 01 (một) bản. Trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích sử dụng Căn hộ đã ghi trong Hợp đồng thì hai Bên thống nhất thanh toán theo diện tích thực tế.

Trường hợp Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng.

4. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ theo đúng mục đích sử dụng nêu tại Điều 1 và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Chung cư của Bên Bán.

5. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền tính thêm khoản chi phí bảo vệ Căn hộ là 100.000 đồng/ngày (Một trăm nghìn đồng một ngày) tính từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Mua ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ.

Điều 4. Bảo hành Nhà chung cư và bảo hành Căn hộ

1. Bảo hành Nhà Chung cư là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục khi Nhà chung cư bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc các trang thiết bị vận hành không bình thường nhưng không phải lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; trong thời gian bảo hành Nhà Chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Chung cư bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Chung cư. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn 60 (sáu mươi) tháng theo quy định tại Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở.

3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành các hư hỏng mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường.

4. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp Căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, địch họa, các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật hoặc do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra.

5. Sau khi hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 1 Điều này, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng; Được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo thời hạn thanh toán hai Bên đã thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai Bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Điều 8 của Hợp đồng.

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng.

c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua

bán Căn hộ 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 Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có chất lượng tương đương; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ đã quy định tại Phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị Nhà Chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư; ban hành Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư; tổ chức thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành Nhà Chung cư để quản lý vận hành Nhà Chung cư kể từ khi đưa Nhà Chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị Nhà Chung cư được thành lập.

h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng;

i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

k) Được toàn quyền sử dụng phần diện tích và các hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng hợp pháp của Bên Bán được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.

l) Được toàn quyền điều chỉnh cơ cấu các Căn hộ mà Bên Mua chưa ký hợp đồng mua bán để phù hợp với hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Bán trên cơ sở thiết kế được các cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan nhưng đảm bảo không ảnh hưởng đến phần diện tích riêng của Căn hộ của Bên Mua, các căn hộ khác và phần diện tích chung cũng như không gian sống của tòa nhà; phù hợp với thiết kế đính kèm Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

b) Xây dựng Nhà Chung cư và các công trình hạ tầng theo đúng thiết kế, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng thiết kế phê duyệt được quy định tại Hợp đồng.

đ) Quản lý, bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng.

e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng.

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, thông tin, truyền hình cáp.....

h) Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.

i) Làm thủ tục với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua. Trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp các hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua.

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

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 trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

m) Bên Bán có trách nhiệm tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung cư khi các hộ dân sinh sống tại Nhà Chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị.

n) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

o) Bố trí chỗ để phương tiện giao thông (ô tô, xe máy, xe gắn máy, xe đạp) của Nhà Chung Cư bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các hộ dân đang sinh sống tại Nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe dịch vụ công cộng.

p) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà Chung cư.

q) Ký hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và cung cấp bản sao hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

r) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình xây dựng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng.

b) Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên Mua tự đi làm thủ tục này).

c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng; bồi thường thiệt hại do việc giao Căn hộ không đúng thời hạn, không đúng chất lượng và vi phạm các cam kết trong Hợp đồng.

d) Được sử dụng 2 (hai) chỗ để xe máy có trả phí trong khu vực để xe được chỉ ra trong sơ đồ mặt bằng Nhà Chung cư phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt.

đ) 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 Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng).

e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua theo mục đích sử dụng và thực hiện các giao dịch theo quy định đối với nhà ở xã hội, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do đơn vị 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 đơn vị cung cấp dịch vụ.

g) Được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

h) 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.

i) 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 trong Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn/lớn hơn 5 % (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp Đồng, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận khác; 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 Bán đối với Bên Mua.

k) 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 vay tiền mua Căn hộ.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ trước thuế (không bao gồm tiền sử dụng đất) theo quy định tại Hợp đồng.

b) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng thì Căn hộ vẫn được quản lý, bảo trì theo Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và tuân thủ các quy định của cấp có thẩm quyền.

d) Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp.

đ) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn 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, lệ phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

e) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

g) 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 hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

h) Bên Mua phải chấp hành đầy đủ các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung cư do Nhà nước ban hành và Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư đính kèm theo Hợp đồng; tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung cư; 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.

i) Tôn trọng và cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì các mục đích bảo trì, bảo hành, khắc phục các sự cố liên quan đến Căn hộ đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường.

k) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quản lý và kinh doanh phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật.

l) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được tự ý sửa chữa, cải tạo, thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài Căn hộ; không được coi nơi diện tích thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung cư và mặt ngoài Căn hộ. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung cư, nếu Bên Mua muốn sửa chữa mặt ngoài và cả bên trong Căn hộ thì Bên Mua phải có văn bản đề nghị kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa (bao gồm các nội dung chính: hạng mục sửa chữa, thời gian thực hiện, số lượng nhân lực, dự trù số lượng nguyên vật liệu chính) gửi cho Bên Bán trước tối thiểu 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán xem xét, quyết định. Bên Bán có quyền từ chối nếu việc sửa chữa đó gây ảnh hưởng đến kết cấu công trình, kỹ thuật, mỹ thuật của Nhà Chung cư. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua trong trường hợp này đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phải tuân thủ tuyệt đối Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư và kế hoạch sửa chữa nếu được Bên Bán chấp thuận. Đối với trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực của Căn hộ thì Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản kèm theo kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán trước tối thiểu 5 (năm) ngày trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa; trường hợp thời gian sửa chữa kéo dài hơn so với chấp thuận của Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm gửi thông báo gia hạn thời gian sửa chữa đến Bên Bán.

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung cư.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, 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 để được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

2. Bên 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.

3. 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, tặng cho, thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.

4. Bên Mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật với số tiền là:

(Bằng chữ:)

5. Danh mục dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung cư bao gồm: Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung cư. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

Điều 8. Trách nhiệm của hai Bên do vi phạm Hợp đồng

1. Trách nhiệm của Bên Mua do chậm nghĩa vụ thanh toán:

a) Sau khi ký hợp đồng 15 (mười lăm) ngày Bên Mua không thanh toán tiền đợt 1 theo quy định tại Điều 3 thì Hợp đồng mặc nhiên hết hiệu lực.

b) Trường hợp quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất theo mức lãi suất là 1,5%/tháng (một phẩy năm phần trăm trên một tháng) trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn phải được thanh toán theo quy định của Hợp đồng; số ngày nộp chậm được tính từ ngày thứ 11 (mười một) Bên Mua phải thanh toán tiền được Bên Bán ghi trong thông báo thu tiền từng đợt đến ngày Bên Mua nộp đủ tiền theo thông báo nhưng tổng thời gian chậm thanh toán của tất cả các đợt không được quá 60 (sáu mươi) ngày. Quá thời gian trên mà Bên Mua vẫn không thanh toán đủ số tiền phải trả cho Bên Bán cùng với khoản tiền lãi chậm trả, Bên Bán có quyền thông báo bằng văn bản cho Bên Mua thông báo việc chấm dứt Hợp đồng này và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo việc chấm dứt Hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Mua và khi đó Điểm c, Khoản 1 Điều này dưới đây được áp dụng.

c) Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều này và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng này mà do lỗi của Bên Mua thì:

- Bên Mua bị phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt bằng 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì);

- Bên Bán có quyền bán Căn hộ cho người khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua;

- Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền (không tính lãi) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng trừ đi những khoản tiền và chi phí sau:

- + Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì);
- + Tiền thuế giá trị gia tăng mà Bên Bán đã nộp và không được Nhà nước hoàn lại;
- + Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều này;
- + Những khoản tiền bồi thường thiệt hại khác theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn hộ:

a) Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua sau quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến nêu tại Điều 3 của Hợp đồng và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình đúng thời hạn theo quy định trong Hợp đồng hoặc Bên Mua đã khắc phục đầy đủ các vi phạm phát sinh, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua lãi suất quá hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua với lãi suất 1,5%/tháng (một phẩy năm phần trăm trên một tháng) trên khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính kể từ ngày thứ 91 kể từ ngày bàn giao dự kiến cho đến Ngày bàn giao thực tế. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến tại Điều 3 của Hợp đồng, Bên Mua có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán đề nghị chấm dứt Hợp đồng và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Bán và khi đó Điểm b, Khoản 2 Điều này được áp dụng.

b) Khi chấm dứt Hợp đồng theo Điểm a Khoản 2 trên đây và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng mà do lỗi của Bên Bán thì:

- Bên Bán bị phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt bằng 12% (mười hai phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì);
- Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền (không tính lãi) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này
- Những khoản tiền bồi thường thiệt hại khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Các trường hợp bất khả kháng

1. Sự kiện bất khả kháng được hiểu là những sự việc xảy ra khách quan, không lường trước được và nằm ngoài tầm kiểm soát của hai Bên trong Hợp đồng, hai Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép như: Thiên tai, hoả hoạn, động đất, chiến tranh, nổi loạn, đình công (không do lỗi của Bên Bán), sự thay đổi trong chính sách pháp luật của Nhà nước gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng.

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

2. Bất kỳ việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng do ảnh hưởng trực tiếp của sự kiện bất khả kháng tại Khoản 1 nêu trên đều không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

3. Ngay khi xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc tối đa là trong vòng 10 (mười) ngày, Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải nhanh chóng gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia, đồng thời phải tìm mọi cách và có ngay các biện pháp để hạn chế và khắc phục hậu quả do sự kiện bất khả kháng gây nên trong phạm vi và khả năng cho phép.

4. Hai Bên sẽ được miễn hoàn toàn trách nhiệm đối với các việc không hoàn thành một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng nếu như việc không hoàn thành đó bị gây ra bởi sự kiện bất khả kháng, không Bên nào yêu cầu Bên kia phải bồi thường thiệt hại.

5. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho 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.

2. Trường hợp trong thời hạn 5 (năm) năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán hết tiền mua Căn hộ mà có nhu cầu bán Căn hộ thì chỉ được bán lại cho Bên Bán hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở nếu Bên Bán không mua lại Căn hộ với giá mua tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng mua và để Bên Bán ký Hợp đồng cho người được mua lại Căn hộ đó.

Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Căn hộ cho Bên thứ ba.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và chỗ để xe trong Nhà Chung cư

Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung và chỗ để xe trong Nhà Chung cư được

quy định theo Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở và thỏa thuận trong Hợp đồng này như sau:

1. Phần sở hữu riêng trong Nhà Chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

2. Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Khu thiết chế Công đoàn;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án được phê duyệt.

3. Chỗ để xe trong Nhà Chung cư

Chỗ để xe phục vụ người sử dụng Nhà Chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật được Chủ đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung và đơn vị quản lý vận hành được thu theo mức phí được cấp có thẩm quyền phê duyệt phục vụ công tác quản lý, bảo vệ;

b) Đối với chỗ để xe ô tô thì Bên Mua được quyền mua hoặc thuê; trường hợp

không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán Căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà Chung cư theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Điều 12. Thông tin và Thông báo

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo 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.

2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi đến địa chỉ của Bên kia theo Hợp đồng được xem là Bên kia nhận được:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp văn bản thông báo giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

b) Vào ngày Bên gửi nhận được báo chuyên fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

3. Địa chỉ nhận thông báo của hai Bên như sau:

a) Bên Bán: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Bán.

b) Bên Mua: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Mua.

Ngoài bì thư ghi rõ là liên quan đến

Hợp Đồng mua bán Căn hộ số Tòa nhà Dự án.....

- CHO BÊN MUA: ÔNG/BÀ

- Địa chỉ:

- Điện thoại nhà riêng: Điện thoại di động:

- Địa chỉ email:.....

Điều 13. Cam kết của hai Bên và giải quyết tranh chấp

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

b) Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và

đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán; có quyền hợp pháp để mua Căn hộ và đứng tên Chủ sở hữu Căn hộ.

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng 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 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp đồng giữa hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều nội dung trong Hợp đồng 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 nội dung khác của Hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên thống nhất sửa đổi các nội dung 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.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trường hợp tranh chấp đó không thương lượng giải quyết được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội là quyết định cuối cùng bắt buộc hai Bên có nghĩa vụ thi hành.

Điều 14. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng; trong trường hợp này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt bằng văn bản.

2. Tổng thời gian Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán tại tất cả các đợt quá 60 (sáu mươi) ngày theo thỏa thuận của Hợp đồng.

3. Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến đã thỏa thuận của Hợp Đồng.

4. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì

một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không được coi là vi phạm Hợp đồng.

Điều 15. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày hai Bên ký kết.

2. Việc ký kết Hợp đồng giữa hai Bên được tiến hành trên cơ sở tự nguyện, thống nhất và cùng cam kết thực hiện nghiêm chỉnh điều khoản trong Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng phải được hai Bên đồng ý và được lập thành văn bản và có chữ ký của hai Bên.

3. Kèm theo Hợp đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng Nhà chung cư có Căn hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng các Phụ lục: Phụ lục 1 "Danh mục vật liệu bên trong – Sơ đồ bản vẽ căn hộ", Phụ lục 2 "Danh mục các diện tích chung riêng", Phụ lục 3 " Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư", Phụ lục 4 “Đề nghị thanh toán”, Phụ lục 5 “Thông báo bàn giao căn hộ”, và Phụ lục 6 “Biên bản bàn giao Căn hộ”.

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

5. Hợp đồng được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật./.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 1 – DANH MỤC VẬT LIỆU TRONG CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội căn hộ chung cư công đoàn số.../20.../HEMBCH ngày .../.../20....)

1. Hoàn thiện chung

2. Hoàn thiện riêng

2.1. Phòng khách: Trần, tường, sàn, thiết bị

2.2. Phòng ngủ 1: Trần, tường, sàn, thiết bị

2.3. Phòng ngủ 2 (nếu có): Trần, tường, sàn, thiết bị

2.4. Nhà vệ sinh: Trần, tường, sàn, thiết bị

2.5. Lô gia: Trần, tường, sàn, thiết bị

ST T	Danh mục vật tư, thiết bị bàn giao	Chi tiết bàn giao
1	Cửa đi chính	Cửa nhựa lõi thép [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ]
2	Tường	Tường gạch, trát phẳng, sơn hoàn thiện [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ] màu vàng sáng
3	Trần	Trần trát phẳng hoàn thiện, sơn [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ] hai lớp màu trắng
4	Sàn	Sàn lát gạch ceramic [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ] len chân tường 10cm cùng loại
5	Các loại cửa bên trong Căn hộ	Cửa nhựa lõi thép [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ]. Cửa vệ sinh là cửa thép bịt

		tôn có nan thông gió [bổ sung tên sản phẩm của đơn vị trúng thầu thi công gói thầu xây dựng căn hộ]
6	Hệ thống cơ điện (M&E)	

Ghi chú: Các thiết bị nằm ngoài danh mục nêu trên hai bên thống nhất sẽ không bàn giao, Bên Mua tự trang bị thiết bị theo nhu cầu của mình.

BÊN MUA

BÊN BÁN

TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
BAN QLDA THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2019

PHỤ LỤC 2- BẢN QUY CHẾ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội căn hộ chung cư công đoàn số.../20.../HEMBCH ngày .../.../20...)

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong bản nội quy này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. "Chủ đầu tư" là người sở hữu vốn hoặc được giao quản lý vốn để thực hiện đầu tư xây dựng nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
2. "Chủ sở hữu" là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
3. "Người sử dụng nhà chung cư" là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
4. "Hội nghị nhà chung cư" là hội nghị các đại biểu đại diện chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
5. "Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư" là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.
6. "Bảo trì nhà chung cư" là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy trì hoạt động bình thường, an toàn của nhà chung cư theo quy định của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng.

Điều 2. Nguyên tắc quản lý sử dụng nhà chung cư Thiết chế Công đoàn.

1. Việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và quy định của Nội quy quản lý nhà chung cư này.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư và các khoản phí, lệ phí khác

trong quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Nội quy quản lý nhà chung cư và pháp luật có liên quan. Việc đóng kinh phí quản lý sử dụng nhà chung cư và quản lý kinh phí này thực hiện theo nguyên tắc tự trang trải, công khai, minh bạch; mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành không vượt quá mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, phù hợp với tình hình thực tế của người dân tại nhà chung cư Thiết chế Công đoàn

3. Ban quản trị nhà chung cư thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy, quy chế được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

Điều 3. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư; quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên có liên quan trong việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo nâng cao khả năng sử dụng duy trì tài sản chung trong phạm vi nhà tòa nhà chung cư Thiết chế Công đoàn

Nội quy này áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư Khu Thiết chế Công đoàn.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả đơn vị trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý, vận hành Nhà Chung cư.

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định pháp luật (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác).

4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư.

5. Lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ.

6. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

7. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

8. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

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

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

11. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Điều 5. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Khoản 1 Điều 104 của Luật Nhà ở và các quyền, trách nhiệm sau đây:

a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

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

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

d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của

nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

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

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

g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

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

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

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

l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại Khoản 2 Điều 104 của Luật Nhà ở và các quyền, trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm a, b, đ, e, g, h, i, k và l Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào chung cư

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

a. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng;

b. Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 1 Điều 8 của Bản nội quy này;

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

d. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định trong bản nội quy này;

đ. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

- e. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- g. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;
- h. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
- i. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
- k. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- l. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- m. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra;
- n. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại phòng bảo vệ và tuân thủ sự hướng dẫn của nhân viên bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết phòng bảo vệ nhà chung cư được giữ những 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;
- o. Các hộ dân đến ở tại chung cư có nghĩa vụ khai báo tạm trú, tạm vắng theo quy định của pháp luật về tạm trú, tạm vắng. Đối với khách nghỉ lại qua đêm thì phải đăng ký và xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân vào thời điểm trước 22h00 hàng ngày với Phòng Bảo vệ, Ban quản trị chung cư và cơ quan Công an phường (xã) sở tại theo quy định.

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

- a. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
- b. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- c. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được quy định trong bản nội quy này;

d. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;

đ. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

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

Điều 7. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư Thiết chế Công đoàn

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Cơi nới, chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi đực phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.

4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư trái quy định.

5. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư (đặc biệt từ 11 giờ 00 đến 13 giờ 30, từ 17 giờ 00' giờ hôm trước đến 7 giờ 00 sáng hôm sau, ngày thứ bảy và chủ nhật).

6. Nuôi gia súc, gia cầm trong 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 (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật).

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

8. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung.

9. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

10. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức).

11. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định.

12. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

13. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

14. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 8. Quy định việc sử dụng phần sở hữu chung của chung cư Thiết chế Công đoàn

8.1. Đối với các hộ dân

1. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng hệ thống trang thiết bị kỹ thuật (thang máy, máy bơm nước, hệ thống cứu hỏa,...) Sử dụng thang máy, thang bộ hành theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Sử dụng hệ thống nước thải phải đúng kỹ thuật, duy trì bảo dưỡng lưới chắn tại các điểm thu nước để ngăn rác thải và dị vật nhằm tránh gây hậu quả trước mắt và lâu dài làm tắc hệ thống thoát nước thải của toàn bộ khu chung cư.

2. Không chiếm dụng không gian hành lang chung để giá giày dép, xe đạp hoặc các vật dụng khác gây ảnh hưởng đến việc giữ gìn vệ sinh chung và an toàn phòng cháy chữa cháy. Không vứt rác, đổ nước thải bừa bãi tại các khu vực cầu thang bộ, thang máy, sảnh, lối đi chung. Rác thải phải được thu gom tập trung và đổ vào đúng nơi quy định. Không để cây cảnh, các vật dụng cồng kềnh, dễ rơi ở ban công, lan can. Không để hệ thống nước thải của máy điều hòa và các loại thiết bị làm lạnh khác thải trực tiếp ra mặt ngoài của tòa nhà. Phơi quần áo, chăn màn, đồ dùng sinh hoạt đúng nơi quy định, tránh làm mất mỹ quan và gây nguy hiểm cho các hộ phía dưới. Đốt vàng mã đúng nơi quy định. Không được thải những vật có kích thước lớn, vật đang cháy vào ống thải rác tránh gây hư hỏng đối với hệ thống thải rác của toàn bộ nhà chung cư;

3. Không được tổ chức họp chợ, bán nước, bán hàng rong,... tại các khu công cộng trong khu chung cư;

4. Trẻ em không được đùa nghịch, đá bóng, thả diều và các hành vi tương tự trong khu vực sảnh, nhà cộng đồng, hành lang, lối đi chung, khu vực hành lang bảo vệ đường dây tải điện.

5. Không lắp đặt ăngten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của nhà chung cư.

6. Khi có nhu cầu thông tin, quảng cáo phải đăng ký với Ban quản trị chung cư để đưa nội dung thông tin, quảng cáo lên bảng thông báo. Cấm dán, sơn, in, làm biển hiệu các nội dung thông tin, quảng cáo lên tường, lối đi chung hành lang cầu thang và khu vực sử dụng chung của nhà chung cư. Hộ dân sẽ phải thanh toán phí hành chính cho Ban quản trị chung cư khi đăng tải thông tin, quảng cáo. Mức phí thu được Ban quản trị thống nhất đưa ra và niêm yết công khai. Ban quản trị chung cư được phép dỡ bỏ mọi quảng cáo, thông tin trái phép trên bảng thông tin mà không cần thông báo trước.

7. Tuyệt đối không gây tiếng ồn quá mức quy định làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư (đặc biệt với các khung giờ từ 11h00 đến 13h30, từ 17h00 hôm trước đến 07h00 hôm sau, ngày thứ bảy và chủ nhật);

8. Nghiêm cấm việc nuôi, chăn thả gia súc, gia cầm trong 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 trong nhà chung cư và khu vực công cộng. Đối với vật nuôi là vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật về việc tiêm phòng định kỳ cho vật nuôi. Khi đưa vật nuôi ra khỏi căn hộ phải có biện pháp đảm bảo an toàn cho những người xung quanh như: đeo rọ mõm, có dây xích,... số lượng vật nuôi đối với chó, mèo hạn chế từ 1 - 2 con (loại nhỏ để làm cảnh).

9. Không tổ chức đánh bạc, tham gia đánh bạc dưới bất kỳ hình thức nào cũng như các tệ nạn xã hội khác như: nghiện hút, tiêm chích ma túy, hoạt động giải trí không lành mạnh, và các hành vi gây rối mất trật tự công cộng trong khu chung cư.

10. Tất cả các hộ dân sống tại khu chung cư Thiết chế Công đoàn phải có trách nhiệm giữ gìn, duy trì môi trường xanh, sạch, đẹp. Tham gia dọn vệ sinh chung vào các dịp lễ, tết, ngày kỷ niệm, lễ phát động phong trào vệ sinh của địa bàn dân cư và toàn thành phố. Treo cờ Tổ quốc vào các ngày lễ, tết theo quy định của chính quyền sở tại.

11. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

12. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định chung của khu chung cư và theo hướng dẫn của tổ bảo vệ tòa nhà.

13. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng, chống cháy, nổ của nhà chung cư.

15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

8.2. Quy định về gửi xe đạp, xe máy, ô tô trong khu chung cư

1. Các hộ dân gửi xe máy, xe đạp theo quy định của Đơn vị cung cấp dịch vụ trông giữ xe tại chung cư.

2. Xe gửi phải xếp thành hàng ngay ngắn theo đúng vị trí đã được quy định. Không để xe trước lối ra vào khu thang máy chung cư.

3. Phải giữ thẻ xe cẩn thận, không được để mất, rách, nhàu nát gây khó khăn cho việc quản lý xe. Trường hợp làm mất thẻ xe phải báo ngay cho công ty quản lý và tổ bảo vệ biết để có biện pháp xử lý kịp thời. Trường hợp làm mất thẻ xe để kẻ gian lợi dụng dẫn đến việc mất xe, công ty quản lý và tổ bảo vệ không chịu trách nhiệm bồi thường.

4. Trong trường hợp chủ xe làm mất thẻ xe tháng thì chủ xe phải chịu kinh phí làm lại thẻ xe mới. Mỗi thẻ xe tháng chỉ có giá trị sử dụng cho một xe nhất định và được xác định bằng biển kiểm soát xe. Khách hàng để xe lưu nhiều ngày khi lấy xe phải thanh toán chi phí trông giữ xe kể từ khi gửi xe vào hầm theo báo cáo của hệ thống quản lý bãi xe.

5. Trước khi rời khỏi hầm gửi xe chủ xe phải kiểm tra kỹ tư trang hành lý, chìa khoá... đem theo. Nếu để quên tư trang hành lý, xảy ra mất mát nhân viên quản lý và tổ bảo vệ không chịu trách nhiệm.

6. Khi gửi xe nếu có hư hỏng của bộ phận chứa xăng (nắp bình chứa không kín, gioăng phớt hở...) làm rò rỉ xăng, chủ xe phải có trách nhiệm sửa chữa, thay thế kịp thời. Nhân viên bảo vệ không nhận xe có hệ thống xăng rò rỉ mà chưa được sửa chữa, khắc phục.

7. Khi đang gửi xe xảy ra mất điện, chủ xe cần bình tĩnh, tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến trong nhà xe.

8. Khi nhận xe chủ xe phải lưu ý kiểm tra kỹ tình trạng của xe gửi, nếu có hư hỏng mất mát phải báo ngay với tổ bảo vệ tiến hành lập biên bản xác định giá trị tổn thất và trách nhiệm của mỗi bên để làm căn cứ bồi thường thiệt hại. Công ty cung cấp dịch vụ không chịu trách nhiệm bồi thường đối với những trường hợp xe đã đưa ra khỏi nhà xe rồi mới quay trở lại báo hư hỏng, sự cố.

8.3. Quy định về việc kinh doanh tại các khu dịch vụ

1. Các khu dịch vụ thuộc quyền quản lý và sử dụng của chủ đầu tư.

2. Các đơn vị thuê kinh doanh sử dụng khu dịch vụ không được kinh doanh các mặt công kênh gây bụi, ồn, các mặt hàng có mùi hôi, tanh, dễ gây cháy nổ, hoá chất độc hại... các mặt hàng bị cấm hoặc hạn chế kinh doanh trong quy chế quản lý

sử dụng chung cư này.

3. Không được kinh doanh, bán hàng quá 23h00, không được sử dụng bếp than, củi..., không được mở cửa phía sau cửa hàng và phòng dịch vụ thông với hành lang bên trong, mở đài, tivi quá to ảnh hưởng đến an ninh, trật tự và đời sống sinh hoạt của cư dân trong khu chung cư.

4. Các đơn vị thuê khu dịch vụ sử dụng đúng chức năng đã đăng ký thuê với Công ty quản lý. Những trường hợp đặc biệt cần lực lượng bảo vệ phòng dịch vụ 24h/24h, thì đại diện đơn vị thuê khu dịch vụ phải thông báo và được Ban quản trị chung cư nhất trí bằng văn bản, các đơn vị khi lưu trú phải thực hiện khai báo tạm trú theo quy định.

5. Không được lấn chiếm diện tích bên ngoài của khu dịch vụ để làm nơi kinh doanh hoặc sử dụng vào các mục đích khác. Các trường hợp xe đến giao dịch phải để đúng nơi quy định của công ty quản lý tòa nhà.

6. Biển quảng cáo khi làm phải đăng ký với chủ đầu tư, được chủ đầu tư duyệt mới thi công lắp đặt. Kích thước biển quảng cáo của các đơn vị thuê tại khu dịch vụ có kích thước phù hợp với kiến trúc cảnh quan tòa nhà, nội dung quảng cáo và cách trình bày rõ ràng, văn minh, lịch sự.

8.4. Đối với nhân viên quản lý chung cư

1. Chấp hành nghiêm túc nội quy, kỷ luật lao động của công ty quản lý vận hành và các quy định của bản quy chế này để hoàn thành tốt công việc được giao. Có tinh thần tác phong làm việc nghiêm túc, thái độ lịch sự trong giao tiếp với cư dân cũng như khách đến thăm và làm việc tại khu chung cư. Phải mặc trang phục đã được trang bị và đeo thẻ nhân viên trong khi làm việc theo quy định của Công ty quản lý.

2. Nhân viên quản lý khu chung cư Khu Thiết chế Công đoàn có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền nội quy, quy chế quản lý cho cư dân sinh sống tại khu nhà ở được biết. Hướng dẫn cư dân trong việc giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường đô thị, công tác phòng cháy chữa cháy, sử dụng thang máy, sử dụng điện nước và sử dụng các khu vực công cộng.... trong khu chung cư.

3. Thực hiện đúng quy trình quản lý bảo vệ trật tự an ninh và quy trình vận hành, quản lý hệ thống kỹ thuật trong khu chung cư: bơm nước sinh hoạt, vận hành trạm phát điện dự phòng, vận hành thang máy... Thường xuyên kiểm tra và phối hợp với các đơn vị có liên quan để kiểm tra hệ thống điện, nước, thang máy, nhà chứa rác, hệ thống cứu hoả, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự. Định kỳ bảo dưỡng và vệ sinh công nghiệp máy móc, thiết bị theo đúng hướng dẫn. Ghi chép sổ sách để cập nhật đầy đủ thông tin, bàn giao chi tiết đầy đủ các nội dung theo quy định quản lý khu chung cư vào thời điểm giao ca hàng ngày.

4. Thu các khoản tiền về dịch vụ tại khu chung cư theo quy định chung. Khi thu tiền phải đeo thẻ công tác có tên, dán ảnh, khi thực hiện thanh toán phải có giấy biên nhận thu tiền đóng dấu của Công ty quản lý được ủy quyền của Ban quản trị tòa nhà.

5. Nhân viên trực ca đêm phải thường xuyên tuần tra canh gác cả bên trong và bên ngoài khu chung cư.

6. Phổ biến nội quy phòng cháy chữa cháy, gắn biển “Cấm lửa” tại những vị trí có nguy cơ cháy, nổ, thường xuyên kiểm tra nhắc nhở kịp thời các hiện tượng như: hút thuốc, vứt mẩu thuốc đang cháy dở, thắp hương, đốt vàng mã không đúng nơi quy định, rò rỉ xăng xe, ... để đảm bảo an toàn phục vụ cư dân tại khu chung cư.

7. Phối hợp với công an, chính quyền địa phương hướng dẫn cư dân sinh sống tại khu chung cư và đơn vị thuê mặt bằng kinh doanh phải làm các thủ tục khai báo tạm trú tạm vắng nhân khẩu để tăng cường công tác trật tự an ninh tại khu chung cư.

8. Phối hợp với tổ dân phố, đoàn thanh niên phường sở tại tuyên truyền giáo dục bảo vệ của công, bảo vệ môi trường góp phần tạo cuộc sống an toàn, văn minh sạch đẹp cho khu chung cư Khu Thiết chế Công đoàn.

Điều 9. 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 tại chung cư Thiết chế Công đoàn

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

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận

chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08h00 đến 11h30, từ 13h30 đến 18h00 hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 10. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của chung cư Thiết chế Công đoàn

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 có thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

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

Điều 11. Quy định về phòng chống cháy nổ tại chung cư Thiết chế Công đoàn

1. Mỗi hộ dân, cá nhân tích cực đề phòng, thận trọng trong việc sử dụng lửa, điện, chất dễ gây cháy, nổ, đốt rác, đốt vàng mã, thắp hương thờ cúng, hút thuốc... không mang hoá chất độc hại, chất dễ gây cháy, nổ vào khu vực sinh sống, kinh doanh tại khu chung cư. Không để gas, khí, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ căn hộ của mình gây thiệt hại cho người hoặc tài sản ngoài căn hộ của mình. Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về an toàn phòng, chống cháy, nổ.

2. Không đặt cây cảnh, vật cản ở các vị trí hành lang chung, cầu thang bộ, thang thoát hiểm làm cản trở việc đi lại của nhân dân và ảnh hưởng tới hoạt động cứu hộ cứu nạn, thao tác chữa cháy... khi có sự cố xảy ra.

3. Các hộ gia đình, hộ kinh doanh cửa hàng và văn phòng dịch vụ phải có trách nhiệm kiểm tra nguồn điện, tắt bếp gas, ngắt nguồn điện đối với hệ thống thiết bị tiêu thụ điện trước khi ra khỏi nhà.

4. Các hộ dân tích cực tham gia đội Phòng cháy chữa cháy cơ sở và tham gia các buổi tập huấn, tuyên truyền về công tác phòng cháy chữa cháy tại chung cư Thiết chế Công đoàn.

Điều 12. Quy định về việc công khai thông tin của chung cư Thiết chế Công đoàn

1. Ban quản trị, 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. Các nội quy về phòng, chống cháy nổ, nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.

2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức nộp làđồng/tháng.

3. Chi phí trông giữ tài sản:

- Đối với 01 xe máy là đồng/tháng.

- Đối với 01 xe đạp là đồng/tháng.

- Đối với 01 xe ô tô là đồng/tháng.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 14: Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư

1. Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

2. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

3. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Điều 15: Phần sở hữu chung trong nhà chung cư

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 14 Quy chế này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

Điều 16: Xử lý vi phạm

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp không đúng quy định của Quy chế này thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định lại.

3. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.

4. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

5. Người có hành vi vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật

Điều 17: Tổ chức thực hiện

1. Bản Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư Thiết chế Công đoàn được Hội nghị nhà chung cư thông qua ngày.... tháng năm Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân và nếp sống văn minh đô thị, chủ đầu tư và cư dân chung cư Thiết chế Công đoàn cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy quản lý, sử dụng tòa nhà chung cư Thiết chế Công đoàn.

2. Cư dân cam kết khi chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc căn hộ cho một bên khác, cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên chuyển nhượng các quy định của bản nội quy này.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm thông báo, phổ biến bản nội quy này đến tất cả chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong bản nội quy này;

4. Bản nội quy này được sửa đổi bổ sung thêm các điều khoản khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư có sự thay đổi hoặc Hội nghị nhà chung cư có sự thống nhất bổ sung thêm một số quy định nhằm thực hiện việc quản lý nhà chung cư được tốt hơn;

5. Những điều liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm khác của chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, Ban quản trị, các tổ chức cá nhân có liên quan đến nhà

chung cư chưa được quy định trong bản Nội quy này sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

Tôi tên là:

Số CMT, CC:Ngày cấp:.....

Nơi cấp:

Chủ sở hữu căn hộ số:

Tôi đã xem Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Khu Thiết chế Công đoàn. Tôi đồng ý với mọi quy định được nêu trong Bản nội quy này./.

ĐẠI DIỆN CHỦ CĂN HỘ

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký tên đóng dấu)

TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT
NAM

**BAN QLDA THIẾT CHẾ CÔNG
ĐOÀN**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2019

PHỤ LỤC 3 - ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở công đoàn số: .../20...../HĐMBCH ngày./ /20.....)

Kính gửi: Ông(Bà).....

Địa chỉ:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư thuộc Khu Thiết chế Công Đoàn [Ghi rõ: Địa chỉ của Khu Thiết chế Công đoàn] được ký giữa Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn (Bên Bán) và Khách hàng (Bên Mua) ngày ... tháng ... năm

Đến nay, đã đến thời hạn thanh toán đợt tiếp theo trong hợp đồng mua bán – trả góp căn hộ. Theo Khoản 1, Điều 3– Giá bán căn hộ và Khoản 3, Điều 3–Thời hạn thanh toán của Hợp đồng Mua Bán, chúng tôi đề nghị Ông (Bà) thanh toán số tiền phải nộp đợt chi tiết cụ thể như sau:

2.Số tiền phải thanh toán: VNĐ (bằng chữ:)

Trong đó:

- ... % giá bán Căn hộ: VNĐ

- ... % thuế GTGT của ... % giá bán Căn hộ : VNĐ

2. Hình thức thanh toán:

Quý Ông(Bà) có thể trả bằng tiền mặt vào các ngày trong tuần (kể cả ngày thứ 7) tại trụ sở Ban QLDA Thiết chế Công đoàn tại số Số 82 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội hoặc chuyển khoản tài khoản người thụ hưởng sau:

- Đơn vị thụ hưởng : Ban Quản Lý Dự Án Thiết Chế Công Đoàn
- Tài khoản :
- Tại Ngân hàng :
- Nội dung : Trả tiền mua Căn hộ đợt của Hợp đồng mua bán căn hộ số:

Chúng tôi xin lưu ý, Quý Ông(Bà) có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán này. Nếu Quý Ông(Bà) thanh toán sau thời hạn này, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Ông(Bà) trả tiền lãi chậm thanh toán và thực hiện các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ.

Trân trọng thông báo và mong nhận được sự hợp tác của Quý Ông(Bà).

Nơi nhận:

- Như trên (T/hiện)
- Lưu VPBQLDA

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN**

**TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
BAN QLDA THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN**

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2019

PHỤ LỤC 4 - THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở công đoàn số: .../20... /HĐMBCH ngày . / /)

Kính gửi: Ông (Bà)

Địa

chỉ:

- Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn hộ sốđược ký ngày.....// 201... giữa Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn và Ông (Bà):

- Thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn hộ.

Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn trân trọng thông báo với Ông (Bà) rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Ông (Bà) có mặt trong khoảng thời gian từ đến ngày tại địa điểm **Khu Thiết chế Công đoàn [Ghi rõ: Địa chỉ của Khu Thiết chế Công đoàn]** để làm thủ tục bàn giao Căn hộ.

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Ông(Bà) có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: VNĐ (bằng chữ:).

Trong đó:

1. [***] đồng: là khoản tiền phải trả còn lại của tổng giá bán Căn hộ.

2. [***] đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên và một khoản tiền đặt cọc tương đương với 01 (một) tháng Phí quản lý hàng tháng.
3. [***] đồng: là kinh phí bảo trì các công trình tiện ích chung.
4. [***] đồng: là thuế GTGT.
5. [***] đồng: là khoản Phí và Lệ phí.
6. [***] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Ông(Bà) có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn hộ trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo này.

Nếu quá thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ.

Xin trân trọng cảm ơn.

**BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN**

**TỔNG LIÊN ĐOÀN LAO ĐỘNG VIỆT NAM
BAN QLDA THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN**

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 2019

PHỤ LỤC 5 - BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở công đoàn số: .../20.../HĐMBCH ngày. / / 20...)

- Căn cứ Hợp đồng số:/HĐMBCH ngày.....// 20.... giữa Ban Quản lý Dự án thiết chế Công đoàn và Ông/ Bà,

BÊN BÀN GIAO:

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN THIẾT CHẾ CÔNG ĐOÀN

Địa chỉ : Số 82 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội
 Điện thoại : Fax:
 Đại diện bởi : Chức vụ:
 Mã số thuế :
 Số tài khoản :
 Tại Ngân hàng:

Sau đây gọi là (“Bên Bán”)

VÀ:

BÊN NHẬN BÀN GIAO:

Ông (Bà) :
 Số CMT/Hộ chiếu số :
 Địa chỉ (HKTT) :
 Điện thoại :

Sau đây gọi là (“Bên Mua”).

Hai bên cùng nhau lập Biên bản bàn giao Căn hộ số: tầng ... tại Dự án Thiết chế Công Đoàn [Ghi rõ: Địa chỉ của Khu Thiết chế Công đoàn],
..... với nội dung sau:

- Diện tích căn hộ:

- Tổng số phòng:

- Khu phụ:

- Thiết bị (theo phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMBCH).

Hai bên thống nhất các nội dung trên và ký vào biên bản.

Biên bản được lập thành 02 (hai) bản có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

(Ghi chú: Sau khi nhận bàn giao nhà, Bên Mua chưa đến ở vẫn phải nộp đầy đủ tiền dịch vụ chung hàng tháng theo đúng quy định).

BÊN NHẬN BÀN GIAO

BÊN BÀN GIAO