

CÔNG TY TNHH BAY WATER
VÀ
[KHÁCH HÀNG]
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
Số Hợp đồng: [...]

Căn Hộ số: .
Dự án Sun Wah Pearl

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày [] tháng [] năm []

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: [.....]

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 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 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;
- Căn cứ Thông tư 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 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư 10/2015/TT-BXD quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư 11/2015/TT-BXD quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD;
- Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định 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;
- Căn cứ Văn bản về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua số do Sở Xây dựng cấp ngày;
- Căn cứ Giấy phép Xây dựng số do Sở Xây dựng cấp ngày;
- Căn cứ giấy bảo lãnh số.....ngày...tháng...năm....;

¹Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà nơi có căn hộ.

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ... do ... cấp ngày

Các Bên dưới đây gồm:

I. CÔNG TY TNHH BAY WATER

- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số
- Đại diện bởi: [...] Chức vụ: [...]
Theo văn bản uỷ quyền số [...] ngày [...] của [...]
- Địa chỉ: Tầng lửng, Tòa nhà Sun Wah, số 115 đường Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 08 3821 9190 Fax: 08 3821 9181
- Tài khoản: [...] tại [...]
- Mã số thuế: [...]
(sau đây gọi tắt là "Bên Bán")

II. [Họ và tên] (Nếu là cá nhân)

- Ngày sinh: [...]
- Số CMND/Hộ chiếu: [...] cấp ngày: [...] tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Điện thoại: [...]
- Số tài khoản: [...]
- Mã số thuế: [...]

(Hoặc)

[Tên tổ chức] (Nếu là tổ chức)

- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số [...]
- Mã số doanh nghiệp: [...]
- Đại diện bởi: [...] Chức vụ: [...]
Theo văn bản uỷ quyền số [...] ngày [...] của [...]
- Địa chỉ: [...]
- Điện thoại: [...] Fax: [...]
- Tài khoản: [...] tại [...]
- Mã số thuế: [...]
(sau đây gọi tắt là "Bên Mua")

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "các Bên")

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán này với các điều kiện và điều khoản sau đây:

Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. "**Căn hộ**" là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Bay Water đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 1 của Hợp đồng này;

2. "**Nhà chung cư**" là toàn bộ tòa nhà chung cư, với ký hiệu tòa nhà nơi có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH Bay Water làm chủ đầu tư ("**Chủ Đầu tư**"), bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án dự án Sunwah Pearl, tại 90 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ("**Dự án**");

3. "**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 các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;

4. "**Giá bán Căn hộ**" là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

5. "**Bảo hành nhà ở**" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6. "**Diện tích sử dụng Căn hộ**" là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) (trong đó gồm cả chỗ để điều hòa gắn liền với Căn hộ 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 (bao gồm cả tường bao quanh hộp kỹ thuật). Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

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 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

9. "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích trong và/hoặc ngoài tòa nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán hoặc chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ;

10. "**Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;

11. "**Bản nội quy Nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

12. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**" là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;

13. "**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. "**Bảo trì Nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;

15. "**Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư**" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở;

16. "**Sự kiện bất khả kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;

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;

18. "**Điều kiện bàn giao**" được đề cập trong Hợp Đồng, là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) để cho phép Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua;

19. "**Thông báo nộp lệ phí trước bạ**" là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho Cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật.

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: ... tại tầng (tầng có Căn hộ): ..., thuộc Nhà chung cư, phường, quận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: ... m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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; trong trường hợp chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này bằng hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so

với diện tích ghi trong Hợp đồng này vượt quá 2% (hai phần trăm) thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: m², diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: 31 tháng 12 năm 2020

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

a) Lô số:

b) Tờ bản đồ số: do Sở tài nguyên và môi trường lập;

c) Diện tích đất: m² trong đó:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: ... m².

d) Thông tin quy hoạch liên quan đến dự án có Căn hộ:

+ Tầng cao: tầng;

+ Mật độ xây dựng: Khối đế:% và khối tháp:%

3. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày cho Công ty TNHH Bay Water;

- Quyết định số ngày của Sở Xây dựng về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ là = đồng. (Bằng chữ:).

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

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng.

- Thuế giá trị gia tăng: đồng (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền

sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật và được tính căn cứ theo thuế suất 10% của thuế giá trị gia tăng tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền chênh lệch phát sinh tăng do việc thay đổi tỷ suất thuế giá trị gia tăng này và ngược lại trong trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng giảm thì Bên Bán đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua số tiền chênh lệch phát sinh giảm do việc thay đổi tỷ suất thuế giá trị gia tăng này.

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

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ:);

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

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

- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này 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 hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng theo tài khoản dưới đây:

Tên tài khoản : Công ty TNHH Bay Water
Ngân hàng : ...
Địa chỉ ngân hàng :
Số tài khoản ngân hàng : ...
Mã số Swift : ...
Số tham chiếu : Căn hộ số ... /Số Hợp đồng

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Bên Bán có thể thay đổi tài khoản thanh toán bằng thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Thanh toán đợt 1: ...đồng (bằng chữ: ...) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày ... (các khoản tiền đã đặt cọc trước đây, nếu có, để mua Căn hộ nêu tại Hợp đồng này cũng được chuyển thành tiền thanh toán mua Căn hộ vào đợt thanh toán này);
- Thanh toán đợt 2: ... đồng (bằng chữ: ...) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: khi hoàn thành xong tầng ...(dự kiến chậm nhất vào ngày ...);
- Thanh toán đợt ...: [] đồng (bằng chữ: []) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: khi hoàn thành xong tầng ...(dự kiến chậm nhất vào ngày []);
- Thanh toán đợt ...: ... đồng (bằng chữ: ...); thời hạn thanh toán: trong vòng ... ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nhận bàn giao căn hộ (dự kiến vào ngày []);
- Thanh toán đợt cuối: ... đồng (bằng chữ: ...); thời hạn thanh toán: trong vòng ... ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nhận bàn giao Giấy chứng nhận.

(Ghi chú: Các Bên thỏa thuận việc thanh toán làm nhiều đợt theo Hợp đồng này nếu thuộc trường hợp mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai thì đợt đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số các đợt thanh toán không quá 50% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài). Trường hợp Bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua. Đối với nhà ở có sẵn thì theo thỏa thuận của các bên phù hợp quy định pháp luật).

Trường hợp vào ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này, nếu chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này vượt quá $\pm 2\%$ thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch (“Giá trị diện tích chênh lệch”). Giá trị diện tích chênh lệch sẽ được khấu trừ (nếu diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) hoặc được Bên Mua nộp bổ sung (nếu diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) vào đợt thanh toán tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp

luật hiện hành và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã cam kết.

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 dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):

a) Giai đoạn 1: hoàn thành móng và cọc để đủ điều kiện bán theo quy định pháp luật : 31/12/2017

b) Giai đoạn 2: hoàn thành cốt nóc toà nhà 31/12/2019

c) Giai đoạn 3: Bàn giao dự kiến tháng 31/12/2020.

(Tiến độ xây dựng nêu trên có thể thay đổi sau khi có sự phê duyệt, điều chỉnh của cơ quan chức năng và của Chủ đầu tư)

4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và các 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. Bên Bán hoàn thành các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung cư trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: điện thoại, internet, truyền hình cáp kết nối đến Căn hộ; hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm:²; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán:

5.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ, Kinh phí Bảo trì, Phí quản lý và bất kỳ khoản phải thanh toán nào khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này;

5.1.3 Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán, xin cấp Giấy Chứng nhận sở hữu Căn hộ phù hợp với các quy định của pháp luật;

² Liệt kê vào Hợp đồng ký kết với khách hàng phù hợp với thiết kế được phê duyệt

- 5.1.4 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
 - 5.1.5 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hay bản chính Giấy Chứng nhận của Bên Mua hoặc thu hồi lại Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - 5.1.6 Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Ban Quản trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị; ban hành Bản Nội quy Nhà Chung cư; thành lập Ban Quản trị; tự thực hiện chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đủ điều kiện theo quy định pháp luật kể từ khi đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập và công nhận hợp pháp;
 - 5.1.7 Tham gia Hội nghị Nhà Chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị Nhà Chung cư theo đúng các qui định của pháp luật;
 - 5.1.8 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở hữu Riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt;
 - 5.1.9 Yêu cầu Bên Mua nộp phạt và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định;
 - 5.1.10 Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật.
- 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:
- 5.2.1. Đảm bảo xây dựng và hoàn thiện Căn hộ đúng chất lượng như thỏa thuận tại Hợp đồng;
 - 5.2.2. Thực hiện và đảm bảo các thủ tục mua bán Căn hộ hợp pháp.
 - 5.2.3. Bàn giao Căn hộ theo đúng quy định tại Hợp đồng này;
 - 5.2.4. Bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - 5.2.5. Nộp kinh phí bảo trì 2% 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 theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
 - 5.2.6. Trường hợp các Bên thỏa thuận mua bán Căn hộ ở dạng thô/hoàn thiện cơ bản thì Căn hộ chỉ được phép bàn giao khi 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 toà nhà và khi Bên Bán đã xây dựng xong Căn hộ theo thiết kế và thỏa thuận tại Hợp

đồng này để sau khi bàn giao Bên Mua có thể thực hiện các công việc hoàn thiện Căn hộ nhằm sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- 5.2.7. 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.8. Cung cấp đầy đủ thông tin cho Bên Mua về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra công trình; không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn hộ trả trước;
- 5.2.9. Khi ký kết Hợp đồng này, cung cấp cho Bên Mua bản sao hợp đồng bảo lãnh ký với một ngân hàng thương mại bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nghĩa vụ này chỉ áp dụng trong trường hợp bán nhà hình thành trong tương lai;
- 5.2.10. Bên Bán 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 ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- 5.2.11. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ 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 về Căn hộ cho Bên Mua;
- 5.2.12. Trong thời hạn 30 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 phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

Trên cơ sở đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:

- 6.1.1 Được cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- 6.1.2 Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn hộ trong thời hạn với chất lượng và các thiết bị, vật liệu mà các Bên đã thỏa thuận; 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;
- 6.1.3 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 hoặc được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- 6.1.4 Sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư cùng với các chủ sở hữu khác theo Bản Nội quy Nhà Chung cư và quy định của pháp luật;
- 6.1.5 Được bố trí chỗ để xe máy, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh trong bãi đỗ xe của Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô có thu phí dịch vụ trong bãi đỗ xe của khu nhà Chung Cư theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà Chung Cư đăng ký trước, sau đó (nếu còn chỗ) mới dành chỗ để xe công cộng;
- 6.1.6 Nhận Giấy chứng nhận sở hữu Căn hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá bán Căn hộ, các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải thanh toán khác có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.7 Tham gia Hội nghị Nhà Chung cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị Nhà Chung cư theo đúng các qui định của pháp luật;
- 6.1.8 Yêu cầu bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- 6.1.9 Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;
- 6.1.10 Bên Mua 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 Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn $\pm 5\%$ so với diện tích sử dụng Căn Hộ.
- 6.1.11 Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì 2% nhà chung cư theo quy định của pháp luật và theo đúng thoả thuận tại Hợp đồng này.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thoả thuận, Phí quản lý, các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp đồng này ;
- 6.2.2 Cung cấp hồ sơ, hoàn thành các thủ tục cần thiết liên quan đầy đủ và đúng hạn theo yêu cầu của Bên Bán để xin cấp Giấy chứng nhận và đảm bảo thực hiện các thủ tục mua bán Căn hộ hợp pháp;
- 6.2.3 Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; theo đó, kể từ Ngày Bàn giao, không phụ thuộc vào việc Căn hộ có được sử dụng hay không Bên Mua có nghĩa vụ:
 - 6.2.3.1 Chịu mọi trách nhiệm đối với Căn hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) bao gồm việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ;

- 6.2.3.2 Tuân thủ các quy định tại Bản Nội quy Nhà Chung cư;
- 6.2.3.3 Thanh toán các khoản chi phí liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn hộ do nhu cầu sử dụng của Bên Mua, bao gồm các chi phí điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định;
- 6.2.3.4 Thanh toán chi phí quản lý, vận hành Nhà Chung cư và các chi phí khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc Bản Nội quy Nhà chung cư;
- 6.2.3.5 Hỗ trợ và tạo điều kiện tốt nhất cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn hộ và các phần khác của nhà chung cư;
- 6.2.3.6 Quản lý, sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo thoả thuận và quy định của pháp luật.

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 lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán 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;
- 7.4. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản khác khi chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ/hợp đồng mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai cho một bên khác. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các khoản phí và/hoặc thuế liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 8. BÀN GIAO CĂN HỘ

8.1 Điều kiện bàn giao Căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong hợp đồng này; Bên Bán đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư 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 chung cư;

b) Bên Mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua Căn hộ tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có) và đã nộp khoản kinh phí

2% tiền bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại điểm a và điểm b khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng; và

c) Bên Mua đã đóng đầy đủ phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận của Hợp đồng này là 03 tháng đầu tiên, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày:³ ("**Ngày bàn giao dự kiến**").

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được 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.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là ... ngày⁴, 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 Vào Ngày Bàn giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn hộ so với thỏa thuận, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện tích Thông thủy Thực Tế của Căn hộ và ký vào Biên bản Bàn giao Căn hộ.

8.4 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ... ngày⁵ kể từ ngày bàn giao Căn hộ được nêu trong thông báo bàn giao Căn hộ ("**Ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo**") hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.10 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

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

Điều 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

9.2. Thời gian bảo hành đối với Nhà chung cư tính từ ngày Biên bản nghiệm thu đưa

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

⁴Tối thiểu là 14 ngày

⁵ Tối thiểu là 15 ngày

tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và có thời hạn là trong vòng 60 tháng. Việc bảo hành đối với các hạng mục thiết bị đi kèm theo Căn hộ không nằm trong phạm vi quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng (được nêu tại Bảng danh mục vật liệu và thiết bị Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này) và một số các thiết bị như các thiết bị vệ sinh, các hộp điện chính, công tắc và các thiết bị khác do Bên Bán cung cấp sẽ được thực hiện theo chính sách của nhà sản xuất⁶.

9.3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

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

9.4. Bên Mua phải 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 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành 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.

9.5. 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 trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc do lỗi của Bên Mua hoặc do Bên Mua cải tạo Căn hộ hoặc do lỗi hoặc sử dụng sai 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 Điều 9.2 Hợp đồng này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

9.6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.2 Hợp đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận sở

⁶Thời hạn bảo hành theo quy định của nhà sản xuất sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng mua bán.

hữu Căn hộ thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Các Bên phối hợp làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng.

- 10.2 Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng ngoài các điều kiện và thủ tục theo quy định của pháp luật, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- 10.3.1 Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
- 10.3.2 Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 10.3.3 Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- 10.3.4 Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đảm bảo và có điều kiện tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này

Điều 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong và trang thiết bị bên trong Căn hộ đã mua bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung; Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở hữu Chung và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung cư quy định tại Điều 11.4;
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán ("Phần Sở hữu Riêng Của Bên Bán") là Phần diện tích các Căn hộ chưa bán, các diện tích và trang thiết bị trong Nhà Chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán, không phân bổ vào Giá Bán Căn hộ. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm toàn bộ chỗ đậu xe ô tô (Bên Bán không tính vào giá bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này), khu vực Căn hộ Thương mại (Shophouse) (chưa bán hoặc chưa cho thuê), diện tích xây dựng

chức năng cho nhà trẻ, câu lạc bộ và nhà hàng trong dự án theo thiết kế được phê duyệt⁷

- 11.3 Các phần diện tích sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ...) : Chưa có⁸
- 11.4 Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở hữu Chung, sử dụng chung của các Chủ Sở hữu 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, khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; nơi để xe (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), bể chứa nước của Khu chung cư, bể bơi. Nơi để xe được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
 - 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 hoả 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.
- 11.5 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành Nhà Chung cư như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được

⁷Sẽ được ghi cụ thể theo quyết định phê duyệt dự án trước khi ký kết hợp đồng này phù hợp với Điều 100 và 101 Luật Nhà ở 2014.

⁸Nếu có chủ sở hữu khác thì sẽ được Bên Bán xác định vào ngày ký Hợp đồng này phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt.

thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: 16.000 đồng/m²/ tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với quy định của pháp luật và với thực tế từng thời điểm nhưng không cao hơn mức phí do UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định vào thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán đối với 03 tháng đầu tiên vào thời điểm trước khi ký biên bản bàn giao Căn hộ.

- b) Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư.
- 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 mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước.

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

12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

- a) Nếu quá 14 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ hoặc bất kỳ khoản phải thanh toán nào khác theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì cùng với việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, Bên Mua phải thanh toán tiền phạt vi phạm với lãi suất bằng 150% Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán và được tính theo ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó (tuy nhiên, tổng các khoản tiền phạt mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán sẽ không vượt quá 4% Giá Bán Căn hộ);

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua với lãi suất bằng 150% Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng Vietcombank công bố tại thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ và được tính theo ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày Bên Mua nhận được Căn hộ (tuy nhiên, tổng các khoản tiền phạt vi phạm mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua sẽ không vượt quá 4% Giá Bán Căn hộ);

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có lãi suất và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 ngày, kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

12. 3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá 30 ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết Căn hộ đã đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật.

13.2 Bên Mua cam kết:

13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự án và Căn hộ, 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 cũng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm;

13.2.2 Bên Mua đủ điều kiện mua và sở hữu Căn hộ theo quy định pháp luật và sẽ gánh chịu mọi rủi ro và/hoặc hậu quả pháp lý liên quan đến cam kết quy

định tại đây.

- 13.3 Các Bên cùng cam kết việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối hoặc có mục đích giả tạo.

Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1 Các Bên thống nhất một trong các sự kiện sau đây sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự kiện Bất khả kháng**"):
- 14.1.1 Chiến tranh hoặc thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - 14.1.2 Chỉ thị hoặc quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - 14.1.3 Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - 14.1.4 Cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công, khan hiếm vật liệu xây dựng và nhân công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, thiết bị hư hỏng không thể lường trước được;
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện Bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự kiện Bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 15 (Mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra Sự kiện Bất khả kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự kiện Bất khả kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động bởi Sự kiện Bất khả khi 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 Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện Bất khả kháng, tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực tối đa để vượt qua Sự kiện Bất khả kháng này trong thời gian sớm nhất có thể. Bên bị ảnh hưởng 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 Điều 15.1.d 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 trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12

của Hợp đồng này;

- d) Trong trường hợp trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, 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 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

15.2 Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải bồi thường theo thiệt hại thực tế xảy ra đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán như Hợp đồng, phiếu thu trong vòng 14 ngày kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp đồng bị chấm dứt như quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này thì Hợp đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

15.3 Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngoài các trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 16. THÔNG BÁO

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

16.1.1 Bên Bán:

CÔNG TY TNHH BAY WATER

Địa chỉ : [...]

Điện thoại : [...]

Fax : [...]

Người nhận : [...] Chức vụ: [...]

(Ngoài bì thư ghi rõ số tham chiếu của Hợp đồng này)

16.1.2 Bên Mua:

.....

Địa chỉ :

Điện thoại :

Người nhận :

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), hoặc gửi bằng fax.

16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này ("Thông báo") phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng Thông báo được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo,

đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1 và 16.2 và trong thời gian như sau:

- 16.3.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - 16.3.2 Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - 16.3.3 Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận).
 - 16.3.4 Vào Ngày Làm việc thứ 2 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - 16.3.5 Nếu một Thông báo được nhận vào một ngày không phải là một Ngày Làm việc hoặc sau 17:00 giờ của một Ngày Làm việc thì Thông báo được coi là nhận được vào Ngày Làm việc tiếp sau đó.
- 16.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 5 (năm) Ngày Làm Việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 16.1 và 16.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng này thì hai Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên 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 Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. THỎA THUẬN CHUNG

- 18.1 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 nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ ; 01 bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng theo quy định tại Điều 5.2.9 của Hợp đồng (áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai).
- 18.2 Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận quy định trong Hợp đồng này.

Điều 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 19.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị

như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản. Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài và có yêu cầu thì Hợp đồng sẽ được lập thêm 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Anh, Bên Mua giữ thêm 01 (một) bản tiếng Anh, Bên Bán giữ thêm 03 (ba) bản tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị pháp lý.

- 19.3 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.
- 19.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản 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 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 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.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp đồng này.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1 – MÔ TẢ CHI TIẾT VÀ BẢN VẼ CĂN HỘ

I. BẢN VẼ MẶT BẰNG THIẾT KẾ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ sốngày)

II. BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ sốngày)

III. BẢN VẼ MẶT BẰNG CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ sốngày)

IV. BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

(Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật)

PHỤ LỤC 2 - NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

BẢN DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ sốngày)

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà chung cư sẽ bao gồm các dịch vụ sau đây:

1. Điện và nước cho khu vực thuộc sở hữu chung;
2. Lương và các chi phí hành chính khác cho dịch vụ cá nhân và/hoặc phí quản lý theo các Hợp đồng dịch vụ ký kết với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư;
3. Dịch vụ an ninh;
4. Dịch vụ vệ sinh.

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

(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; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

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

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, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở:

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

5. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
7. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
8. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
10. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
11. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.
12. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

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

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

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

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc 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.

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

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

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

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

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
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 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a/ Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - b/ Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c/ Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và

những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d/ Không sử dụng lửa trần.

e/ Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

g/ Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

h/ 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.

i/ Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a/ Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b/ Báo cháy giả;

c/ Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất 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;

đ/ Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

e/ Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g/ Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

h/ Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm...;

i/ Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;

k/ Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố

hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 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.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

CÔNG TY TNHH BAY WATER

(Ký tên đóng dấu)

Ký bởi: