

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

Thành phố Hồ Chí Minh., ngày..... thángnăm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
(CĂN HỘ CÓ SẴN)

Số: SPA_A/_____

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ Lu**

| Căn cứ Luật Nhà ở [số 65/2014/QH13](#) ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn
thi hành (“**Luật Nhà Ở**”);

| Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản [số 66/2014/QH13](#) ngày 25 tháng 11 nă
văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”);

| Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng [số 59/2010/QH12](#) ngày 17 thán
và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng**”);

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính
chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản (“**Nghị Định**

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính
chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (“**Nghị Định 99**”);

| Căn cứ Thông tư [số 02/2016/TT-BXD](#) ngày 15 tháng 02 năm 2016 ban hành q
sử dụng nhà chung cư; (“**Thông tư 02**”)

| Căn cứ Nghị định [số 99/2011/NĐ-CP](#) ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính
chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Quyết định số 3703/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ
hành ngày 28 tháng 7 năm 2004;

Căn cứ Quyết định 9467/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Quận 2, TP. Hồ
ngày 19 tháng 12 năm 2007;

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 14/05/2014 của Ủy Ban Nhân

Căn cứ thỏa thuận, nhu cầu, khả năng, và tình hình thực tế của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Liên Doanh Estella

Giấy chứng nhận đầu tư : Số 411022000094 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/08/2007 và bất kỳ bản sửa đổi nào của Giấy chứng nhận đầu tư này tại từng thời điểm

Đại diện bởi Ông : Nguyễn Đức Minh
Chức danh: Tổng Giám Đốc
CCCD số 022314585 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 23/12/2015

Địa chỉ đăng ký : Saigon Centre Tháp 2, P26-03, số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ : Saigon Centre Tháp 2, P26-03, số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Người nhận: Giám Đốc Marketing hoặc Tổng Giám Đốc

Điện thoại :

Số tài khoản ngân hàng :

Mã số thuế : 0305141968

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :

Đại diện cho :

Theo giấy ủy quyền số (nếu có):

Số CMND (hay hộ chiếu) số :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : – Email:

Số tài khoản ngân hàng (nếu có) :
Tại:

Mã số thuế (nếu có) :

(Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (“**Hợp Đồng**”) này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1. “**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;
2. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo thiết kế cấu trúc khép kín, đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
3. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại lô đất số 302, 301, 309 thuộc dự án Estella, phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;
4. “**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 theo quy định của pháp luật đất đai;
5. “**Nhà ở có sẵn**” là các căn hộ trong Nhà Chung cư, đã hoàn thành xây dựng và có biên bản nghiệm thu hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đáp ứng các điều kiện đã có hệ thống điện nước phục vụ cho sinh hoạt, có hệ thống phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
6. “**Tổng Giá Căn Hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
7. “**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;
8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này hoặc phần diện tích được mô tả trong Giấy Chứng Nhận; 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 Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Tổng Giá 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 Điều 11 của Hợp Đồng này;
11. “**Thư Từ Trao Đổi**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Khoản 4 Điều 16 của Hợp Đồng này.
12. “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo được Bên Bán gửi cho Bên Mua như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
13. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của đại diện các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người đang sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư nếu chủ sở hữu không tham dự và phải có văn bản ủy quyền hợp pháp của chủ sở hữu (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Bên Bán, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt Hợp Đồng), được tổ chức theo quy định pháp luật;
14. “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
15. “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng theo quy định của Hợp Đồng này và quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này, nhưng không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có Nhà Chung Cư quy định (nếu có).
16. “**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, năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở;
17. “**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;
18. “**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 liền với Chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà Chung cư.
19. “**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 như được mô tả tại Điều 2.1.(c) của Hợp Đồng này.
20. “**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, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công hay lô gia gắn liền với Căn Hộ đó, được tính từ mặt trong của tường bao Căn Hộ, không bao gồm tường phân chia giữa các căn hộ và diện tích sàn có các cột kết cấu và hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường 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, như được mô tả tại Điều 2.1.(b) của Hợp Đồng này.

21. “**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;
22. “**Ban Quản Trị**” là tổ chức gồm đại diện của các Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu có) do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, trang thiết bị Nhà Chung Cư và được thành lập theo Quyết Định 2209;
23. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục IV đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua đối với bản nội quy đó trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
24. “**Khu đất Dự án I**” có nghĩa là khu đất mà Công trình đã được xây dựng trên đó và được mô tả cụ thể hơn trong Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này.
25. “**Khu vực và các Tiện ích Công cộng**” có nghĩa là tất cả các phần diện tích trong Công trình và Khu đất Dự án I không phải Diện tích Sở hữu Riêng và được mô tả cụ thể hơn trong Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này bao gồm:
 - (i) tất cả các hành lang, cầu thang, thang máy và lối đi bên ngoài của các Căn hộ;
 - (ii) tất cả các chỗ đậu xe trong Công trình; và
 - (iii) tất cả Đường ống dẫn trong Công trình, và các tiện ích, cải tiến, đồ đạc có định, thiết bị và/hoặc trang bị trong Công trình mà được cung cấp hoặc dành cho việc sử dụng chung hoặc vì lợi ích chung của các Chủ sử dụng Căn hộ, những Người cư trú và Người sử dụng của họ hoặc Công trình (là một tổng thể), nhưng để tránh nhầm lẫn, không bao gồm các Căn hộ và Đường ống dẫn nằm trong hoặc phục vụ cho từng Căn hộ và/hoặc được dành cho những Người sử dụng Căn hộ đó sử dụng riêng biệt;
26. “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp trên việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
27. “**VNĐ hoặc đồng Việt Nam**” là Đồng Việt Nam là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
28. Trừ khi các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:
 - a) các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
 - b) tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp Đồng này;

- c) các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa tương tự như khi được dùng ở dạng số nhiều và ngược lại; và
- d) dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức theo quy định của pháp luật cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với chi tiết như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Khu nhà số _____, Căn Hộ số: _____, tại tầng (tầng có căn hộ): _____, thuộc nhà chung cư The Estella, số 88/4 đường Song Hành, thuộc Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

(Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước nhưng không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế).

- 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 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 bổ sung Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi Căn Hộ được bàn giao chính thức; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi Căn Hộ được bàn giao chính thức.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ chính thức (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức**”) này hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ chính thức theo Hợp Đồng này, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao căn Hộ Chính Thức và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) thực tế khi Bàn Giao căn hộ Chính Thức theo Hợp Đồng này;

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng (tìm tường) là: _____ m², diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;

- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2012.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:
- a) Lô đất số: 302, 301, 309;
- b) Tờ bản đồ số: 23, 36, 37 (theo tài liệu đo năm 2003);
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 20.825 mét vuông.
3. Đặc tính kỹ thuật của Căn Hộ: được quy định cụ thể tại Phụ Lục II đính kèm Hợp Đồng này.

Điều 3. Tổng Giá Căn Hộ, Phí Bảo Trì, Phương Thức Và Thời Hạn Thanh Toán

1. Tổng Giá Căn Hộ:

Tổng Giá Căn Hộ là _____ đồng (Bằng chữ: _____):

- a) Tổng Giá Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: Tổng Giá Căn Hộ bằng (=) _____ m² nhân (x) _____ đồng/1m² (bằng) = _____ đồng (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Căn Hộ tham chiếu theo Diện Tích Sàn Căn Hộ, cụ thể là: Tổng Giá Căn Hộ bằng (=) _____ m² nhân (x) _____ đồng/11m² (bằng) = _____ đồng (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: _____ đồng (Bằng chữ: _____) (“**Giá Bán Căn Hộ**”);
 - 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;
 - Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) tương đương _____ đồng (Bằng chữ: _____).
- b) Tổng Giá Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
- 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 buru 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 QL&VH hàng tháng: Kể từ ngày bàn giao căn hộ chính thức cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí QL&VH theo thuận tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận: Nếu vì bất kỳ lý do gì, Bên Bán được yêu cầu thanh toán bất kỳ Thuế GTGT bổ sung nào cho cơ quan thuế liên quan đến Hợp Đồng này (kể cả trong trường hợp điều chỉnh phần phân bổ của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế giữa giá trị xây dựng của Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất thuộc Căn Hộ), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Thuế GTGT bổ sung đó vào thời điểm được yêu cầu bởi Bên Bán.

- c) Các Bên thống nhất kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức theo 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 QL&VH và thanh toán các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán như nêu ở phần đầu của Hợp Đồng này.
Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
 3. Thời hạn thanh toán:
Do đối tượng mua bán là nhà ở có sẵn nên Các Bên thỏa thuận ghi nhận vào Ngày Ký, Bên Mua đã hoàn tất việc thanh toán Tổng Giá Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và Bên Bán sẽ bàn giao khoản Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị trong thời gian 7 ngày kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Các Bên đồng ý và xác nhận rằng việc xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã hoàn thành và đưa vào sử dụng (Căn cứ Biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng ngày 30 tháng 10 năm 2012).
3. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán Bàn Giao căn Hộ Chính Thức cho Bên Mua, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Hệ thống công trình hạ tầng xã hội: Không.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Bán bàn giao Giấy Chứng nhận cho Bên Mua khi được cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp và có quyền từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng 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 bên trong Căn Hộ thì phải có sự đồng ý của Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- f) 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp áp dụng;
- g) Kể từ ngày vận hành Nhà Chung Cư đến ngày thành lập Ban Quản Trị, thực hiện các quyền và trách nhiệm 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; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong thời gian kể từ khi vận hành Nhà Chung Cư đến khi Ban Quản Trị thành lập;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại do Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng;
- i) Các quyền khác của Bên Bán do Các Bên thỏa thuận:
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này;
 - Khi chấm dứt Hợp Đồng này, nếu có, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào, ngoại trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau khi bàn giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp Căn Hộ đã bàn giao cho Bên Mua.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Bàn giao Căn Hộ đã được xây dựng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt và theo đúng thực trạng Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận đảm bảo khi bàn giao Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ 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 Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Thực hiện bàn giao Căn Hộ chính thức cho Bên Mua và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Thực hiện thủ tục để cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức cho Bên Mua và hồ sơ để xin cấp Giấy Chứng nhận đã nộp đầy đủ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn 14 (mười bốn) 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 xem 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 cho Bên Mua;

Để tránh hiểu lầm, trước khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền có lãi bao gồm phí, lệ phí và các khoản thuế khác theo Điều 3 và Điều 7 của Hợp Đồng này.

Trình tự và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận sẽ theo quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

- i) 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;
- j) 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; tùy từng trường hợp áp dụng.
- k) Nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán, nếu có, nằm trong phạm vi của Nhà Chung Cư và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị theo đúng quy định của Hợp Đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ chính thức theo quy định tại Điều 2 và Điều 8 của Hợp Đồng có chất lượng tương ứng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng 1 (một) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe tại tầng hầm của Nhà Chung Cư (phí đỗ xe sẽ do Ban Quản Trị nhà xác định). Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Bên Mua của Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ chính thức theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp dưới tên Bên Mua sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- h) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung cư cho Ban Quản Trị theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;

- i) Yêu cầu Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
 - j) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong Hợp Đồng;
 - k) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Căn Hộ bao gồm Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Tổng Giá Căn Hộ của Bên Bán;
 - b) Nhận bàn giao Căn Hộ chính thức theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ chính thức, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ chính thức, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
 - f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
 - g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
 - h) Chấp hành các quy định của Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tùy từng trường hợp áp dụng;

- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- m) Các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo thỏa thuận của Các Bên:
- (i) Trong trường hợp được quy định tại Khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bất kỳ tiền lãi chậm thanh toán nào (nếu có) trên các khoản lệ phí trước bạ, các khoản thuế, phí và lệ phí cho:
 - Bên Bán nếu Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng Bên Mua chậm thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí cho Bên Bán; hoặc
 - Cơ quan Nhà Nước thẩm quyền nếu Bên Mua trực tiếp thực hiện thủ tục này.
 - (ii) Bảo đảm rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc thực hiện thủ tục 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 chính thức.
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 cho người khác.
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.
4. Các thỏa thuận khác:
 - a) Ngoại trừ Tổng Giá Căn Hộ, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT của các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
 - b) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thực hiện cho Bên Bán sẽ chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng tại mọi thời điểm, Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
 - c) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong thời gian sớm khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

Các Bên tại đây hiểu và chấp thuận rằng:

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3, và Bên Bán đã hoàn thành các nghĩa vụ như được quy định chi tiết tại Điều 4 và Khoản 3 Điều 8 của Hợp Đồng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc mua bán và bàn giao Căn Hộ và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.
2. Trước Ngày Ký, Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày _____ theo Hợp Đồng thuê chuyên đổi mua/Hợp Đồng thuê dài hạn (“HĐT”) ký kết giữa Bên Bán (với vai trò là Bên Cho Thuê trong HĐT) và Bên Mua (với vai trò là Bên Thuê trong HĐT) để Bên Mua được sử dụng Căn Hộ theo mục đích sử dụng được quy định tại Điều d Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này theo thỏa thuận của Các Bên (“**Bàn Giao Căn Hộ Tạm Thời**”).
3. Vào hoặc sau Ngày Ký, Các Bên đã đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ chính thức cho Bên Mua theo phương thức quy định tại Khoản 4 Điều này và dựa vào thực trạng bàn giao được Hai Bên thống nhất (“**Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức**”).
4. Căn Hộ được bàn giao chính thức cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua theo đây hiểu rằng, Bên Bán bảo lưu toàn bộ quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua cho Bên Mua (hoặc Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này).

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Các Bên tại đây đồng ý, công trình Nhà Chung cư đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng từ ngày 28 tháng 9 năm 2012, do đó, Bên Bán đã hoàn thành trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở, và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Phạm vi Bảo Hành Nhà Ở 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 và các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác, nếu có, gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực

hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối có liên quan.

Bên Bán được xem là đã hoàn thành trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Nhà Ở bằng cách sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế các điểm bị khuyết tật có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc thay thế hoặc sửa chữa do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

3. Tại thời điểm Bàn Giao Căn Hộ Tạm Thời cho Bên Mua, Bên Bán đã cung cấp 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 nhà ở. Theo đó, Bên Mua đồng ý miễn trừ trách nhiệm này cho Bên Bán khi Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức.
4. Thời gian bảo hành Căn Hộ là sáu mươi (60) tháng được tính từ ngày 28 tháng 09 năm 2012, Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Đã hết thời hạn.
5. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác, nếu có, gắn với Căn Hộ: Đã hết thời hạn.
6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều này, Bên Bán không còn trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ, 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

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 hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng đó.
2. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba theo các cách thức sau đây:
 - a) Nếu hồ sơ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận vẫn chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Các Bên có thể xem xét, tham khảo các thủ tục chuyển nhượng theo tư vấn của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tự quyết định hình thức thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
 - b) Căn Hộ đang không 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 có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng cho bên thứ ba;

- c) Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm: theo danh mục trang thiết bị chi tiết của bản Đặc Tính Kỹ Thuật tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán và của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư: Không.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư, bao gồm:
 - a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Hợp Đồng này;
 - b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (nếu có);
 - c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - (i) Một câu lạc bộ để sinh hoạt chung, hồ bơi, sân quần vợt, sân chơi và các cơ sở hạ tầng khác cho việc sử dụng chung hoặc vì lợi ích chung.
 - (ii) 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 Nhà Chung Cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác/lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

- (iii) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng 1 hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư;
 - (iv) 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
 - (v) 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 phê duyệt.
4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:
- a) Bên Mua sẽ thanh toán Phí QL&VH cho Ban Quản Trị theo mức phí do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận cụ thể với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
 - b) Phí QL&VH sẽ phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành của Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Tổng Giá Căn Hộ như sau:
 - a) Nếu quá 14 (mười bốn) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Tổng Giá Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất là 0,05%/ngày chậm thanh toán (“**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**”) và được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian 14 (mười bốn) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó.
 - 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 tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 30 (ba mươi) 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 (i) được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và (ii) hoàn trả và thanh toán cho Bên Mua toàn bộ số tiền theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức cho Bên Mua như sau:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Tổng Giá Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 14 (mười bốn) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức cho Bên Mua thì

Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất theo mức lãi suất là 0,05%/ngày chậm bàn giao (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc giai đoạn 14 (mười bốn) ngày nói trên đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

- b) Nếu Bên Mua đã thanh toán Tổng Giá Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày phải Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức 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 Chính Thức mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp chấm dứt theo quy định này, Bên Bán phải hoàn trả và thanh toán cho Bên Mua toàn bộ số tiền theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này.

3. Nếu Căn Hộ đáp ứng tất cả điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ ghi trong Thông Báo Bàn Giao mà Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ, thì không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua (không quá mười (10) ngày). Vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc (ii) không trả lời có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điểm c Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này và Bên Mua sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo quy định tại Điểm a(i) Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 3, Phí QL&VH theo quy định tại Khoản 4 Điều 11, nếu Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua sẽ phải thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo quy định tại Điểm a (i) Khoản 2 Điều 15 ngoại trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán.

4. Các thỏa thuận khác do Các Bên thỏa thuận:

- a) (i) Để Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định trong Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này, Các Bên theo đây đồng ý rằng Bên Mua sẽ gửi một văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao mới như được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn nêu trên, Bên Mua sẽ được xem như đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên Mua.
- (ii) Các Bên theo đây cùng thỏa thuận trước rằng nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn nói trên, thì các thỏa thuận bổ sung của Các Bên về ngày dự tính bàn giao khác sẽ theo văn

bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua như được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 trong Hợp Đồng này.

- b) Tuy nhiên, nếu (i) vi phạm của Bên Mua là nguyên nhân trực tiếp dẫn tới vi phạm của Bên Bán trong việc thực hiện Hợp Đồng này, bao gồm việc Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ thanh toán, vi phạm pháp luật Việt Nam, hoặc (ii) trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ nhưng không chậm hơn 10 (mười) kể từ ngày Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức, thì trong phạm vi được cho phép như quy định tại Điều 411 của Bộ Luật Dân Sự, Bên Bán KHÔNG bị coi là vi phạm Hợp Đồng này và KHÔNG phải chịu Tiền Lãi Chậm Bàn Giao.
- c) (i) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua và (iii) tiền phạt vi phạm mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 Điểm a Khoản 2 Điều 12 và Điểm b Khoản 2 Điều 12 và Điểm a Khoản 4 Điều 12 của Hợp Đồng này, tương ứng, sẽ phát sinh từng ngày và được tính theo phương pháp lãi dựa trên số ngày thực tế trôi qua và một năm gồm 360 ngày.

Điều 13. Cam kết của các Bên

- 1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng, ngoại trừ nguyên nhân do khó khăn về tài chính, một trong các trường hợp sau đây được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a) Do thiên tai, động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, các trường hợp tai nạn, ốm đau phải đi cấp cứu tại trung tâm y tế ... và các thảm họa thiên tai khác;
 - b) Do thay đổi pháp luật và các chính sách của nhà nước Việt Nam hoặc do ngăn cấm hoặc do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước Việt Nam mà không xuất phát do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà Các Bên không thể kiểm soát được;
 - c) Các trường hợp khác như: chiến tranh, khủng hoảng chính trị, nội chiến, bạo động dân sự, bạo loạn, đình công/ bãi công/ biểu tình hoặc bế xưởng hoặc đại dịch, các tranh chấp lao động giữa chủ và người lao động... mà không xuất phát do lỗi của mỗi Bên và các Bên không kiểm soát được.
2. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản đính kèm đầy đủ các giấy tờ chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng cho Bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc Bên bị tác động không thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nhưng cũng không phải là cơ sở để Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.
3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên ký kết thỏa thuận quy định cụ thể các điều khoản, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Phí QL&VH 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) Khi Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 của Điều 15 này như sau:
 - a) Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua 03 (ba) văn bản thông báo yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền đó (kể cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có). Nếu Bên Mua vẫn không thanh toán số tiền đó, thậm chí sau khi Bên Bán gửi thông báo lần thứ 03 (ba) cho Bên Mua, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày được quy định trong thông báo chấm dứt của Bên Bán và các quy định tại dưới đây sẽ được áp dụng.
 - (i) Khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1(b) và Điều 12.3 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải:
 - Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán;
 - Thanh toán tiền phạt tương đương với hai mươi phần trăm **(20%)** của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán;
 - (ii) Khi được pháp luật cho phép, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại trực tiếp trên thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này. Việc xác định số tiền bồi thường trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo các quy định hiện hành của Bộ Luật Dân Sự.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại đã thanh toán

mà không tính lãi suất sau khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điểm a(i) Khoản 2 Điều 15 trên đây, nếu có.

- b) Trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này, thì trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán:

(i) hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã trả mà không tính lãi,

(ii) trả thêm cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày hết hạn của giai đoạn 14 (mười bốn) ngày (như quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 cho đến ngày hết hạn giai đoạn 14 (mười bốn) ngày (như quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12);

(iii) trả cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế và (iv) bồi thường cho Bên Mua tất cả tổn thất và thiệt hại trực tiếp trên thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

- c) Trong trường hợp Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thực hiện các nghĩa vụ của mình tại Điểm a Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này.
- d) Ngoại trừ các trường hợp chấm dứt được thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Hợp Đồng này sẽ không bị chấm dứt bởi bất kỳ Bên nào và trong mọi trường hợp khác.
- e) Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên sẽ thực hiện theo các quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

3. Các thỏa thuận khác:

Ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong tất cả các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này như nêu trên, Bên Mua sẽ hỗ trợ Bên Bán, ký các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán, và thực hiện bất kỳ thủ tục cần thiết nào theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán bán lại Căn Hộ cho bên mua khác.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ nhận thông báo của Các Bên sẽ là địa chỉ liên lạc được quy định tại phần thông tin của mỗi Bên nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ khi mỗi Bên có văn bản thông báo thay đổi gửi cho Bên kia theo quy định nêu tại Khoản 5 Điều 16 của Hợp Đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên sẽ thông qua fax, thư, điện tín, thư điện tử/email hoặc bất kỳ hình thức trao đổi trực tiếp nào khác như đối thoại, họp trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo:
 - a) Bên Bán: Giám Đốc Marketing hoặc Tổng Giám Đốc.

- b) Bên Mua: Người đại diện theo địa chỉ liên lạc nêu tại phần thông tin chi tiết về Bên Mua tại phần đầu của Hợp Đồng này.
4. Bất kỳ thông báo (qua fax, thư, điện tín, thư điện tử/email hoặc đối thoại, họp trực tiếp), yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này (“**Thư Từ Trao Đổi**”) phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào thời điểm thư điện tử (email) xác nhận “đã gửi/sent” mà không có phản hồi “thư chưa gửi/un-delivery message”) nếu được gửi bằng thư điện tử (email);
- c) Vào thời điểm máy điện tín, máy fax hiện tín hiệu “đã gửi/sent” mà không có phản hồi “chưa gửi/un-delivery”) nếu được gửi bằng hình thức điện tín và fax;
- d) Vào thời điểm Các Bên ký xác nhận vào biên bản họp/ biên bản bàn giao trong trường hợp các bên đối thoại, họp trực tiếp;
- e) Vào ngày thứ 3 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
5. 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. Trong trường hợp các thay đổi về địa chỉ, hình thức và 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 từ Bên còn lại.
6. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ của Bên Mua như được quy định tại Khoản 1 Điều này (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Khoản 4 Điều 16 của Hợp Đồng này.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
2. Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm nào hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối

với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.

3. Các quyền đối với căn hộ như quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung và/hoặc quyền sở hữu riêng đối với Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi thanh toán đầy đủ Tổng Giá Căn Hộ và tất cả các khoản tiền khác đến hạn phải trả theo Hợp Đồng này cho Bên Bán.
4. Luôn luôn với điều kiện là việc chuyển nhượng Hợp Đồng này được hoàn tất theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc được cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước công nhận, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ tiếp nhận từ Bên chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng hợp pháp đó. Tương tự, Bên còn lại sẽ chấp nhận bên nhận chuyển nhượng đối với việc chuyển nhượng hợp pháp đó.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu 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 giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký.
2. [Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài, Hợp Đồng này được ký kết thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt và bốn (04) bản gốc bằng tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ một (01) bộ Hợp Đồng gồm một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh; và Bên Bán giữ các bản còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng]
[Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức Việt Nam, Hợp Đồng này được ký kết thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ một (01) bộ Hợp Đồng và Bên Bán giữ các bản còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và một (01) bản danh mục thiết bị và vật liệu xây dựng Căn Hộ.

4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

Công Ty TNHH Liên Doanh Estella

Nguyễn Đức Minh

Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC I

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ KHU ĐẤT DỰ ÁN I

Địa chỉ của Khu đất Dự án I:	Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số:	AD 905937
Tờ bản đồ số:	23, 36, 37 (theo tài liệu đo năm 2003)
Loại đất:	Đất ở tại đô thị và đất phi nông nghiệp sử dụng cho các mục đích sản xuất hoặc kinh doanh
Thời hạn sử dụng của Khu đất Dự án I:	Đất ở - được giao để sử dụng ổn định lâu dài Đất sản xuất hoặc kinh doanh - được giao trong 50 năm từ 28 tháng 7 năm 2004
Diện tích của Khu đất Dự án I:	20.360,6 mét vuông gồm có: Đất ở - 5.756,5 mét vuông Đất sản xuất hoặc kinh doanh – 14.604,1 mét vuông
Lô đất số:	302, 301, 309
Diện tích của Khu vực và các Tiện ích Công cộng	20.825 mét vuông
Thông tin về quy hoạch liên quan đến Khu đất Dự án I:	Khu đất Dự án I có thể được sử dụng để ở và sản xuất/kinh doanh theo Quyết định số 3703/QĐ-UB do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 28 tháng 7 năm 2004, Quyết định 9467/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Quận 2 cấp ngày 19 tháng 12 năm 2007 và Quyết định 50/QĐ-SXD-PTN do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 4 năm 2008.
Sơ đồ Vị trí của Công trình :	Xem Phụ lục III (Sơ đồ Vị trí sẽ tùy thuộc vào các thay đổi theo suy xét của Chủ đầu tư và phê chuẩn của các cơ quan có thẩm quyền, trừ trường hợp Chủ đầu tư không đưa ra bất kỳ thay đổi lớn nào ảnh hưởng đến Căn Hộ nếu những thay đổi đó không phải là bắt buộc theo quy định của cơ quan có thẩm quyền liên quan hoặc quy định pháp luật của nước CHXHCNVN).
Mô tả Công trình và Khu vực và các Tiện ích Công cộng và các đặc điểm, tính chất, tiện ích và chất lượng của Công trình:	Dự án chung cư chất lượng cao gồm các khu nhà với số tầng như sau: Khu 1A (22 tầng), Khu 1B (19 tầng), Khu 2A (22 tầng), Khu 2B (22 tầng), Khu 3A (19 tầng), Khu 3B (22 tầng), Khu 4A (22 tầng) và Khu 4B (22 tầng) với tổng cộng 719 căn hộ để ở, cùng với một tầng hầm để xe trong một khu phức hợp chung, khu để xe đạp, xe cho người khuyết tật và xe máy và một câu lạc bộ, hồ bơi, sân quần vợt, sân chơi và các cơ sở hạ tầng khác cho việc sử dụng chung hoặc vì lợi ích chung của những Người cư trú và Người sử dụng khác.
Tình trạng pháp lý của Khu đất Dự án I và thông tin về sở hữu và sử dụng:	Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giao đất cho Công ty TNHH Tiên Phước (nhà đầu tư Việt Nam của Chủ đầu tư) theo Quyết định số 3703/QĐ-UB ngày

	28 tháng 7 năm 2004 và Quyết định 1704/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2008. Theo Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng Đất số AD 905937 do Ủy ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 7 năm 2008, đã xác nhận rằng, Công ty TNHH Tiến Phước đã góp đất của mình cho Chủ đầu tư với hiệu lực từ ngày 29 tháng 8 năm 2008.
Các điều kiện của khu đất:	Không
Các quyền và lợi ích của các bên thứ ba có liên quan:	Không
Các hạn chế về quyền sở hữu hoặc sử dụng của Khu đất Dự án I:	Chỉ dùng để ở và sản xuất/kinh doanh

PHỤ LỤC II

ĐẶC TÍNH KỸ THUẬT CỦA CĂN HỘ

Các Đặc tính Kỹ thuật

Các đặc tính kỹ thuật của vật liệu sử dụng trong việc xây dựng Căn Hộ, và các đồ đạc cố định, đồ gá lắp, các trang bị và thiết bị được lắp đặt trong Căn Hộ sẽ theo các tiêu chuẩn như sau (khi phù hợp):

1. Đá cẩm thạch và đá granit là vật liệu đá tự nhiên có vân với nhiều màu sắc khác nhau. Màu sắc và các vân đá sẽ có sự khác biệt do cấu trúc vô cơ phức hợp của đá và các tạp chất hình thành. Mặc dù những vật liệu như vậy có thể được chọn lựa trước khi lắp đặt nhưng sự không đồng nhất của đá cẩm thạch hoặc đá granit cũng như sự không giống nhau giữa các viên là không thể tránh khỏi hoàn toàn. Đá granit được mài bóng trước khi lát và việc lát đá được thực hiện rất cẩn thận. Tuy nhiên, đá granit là vật liệu cứng hơn đá cẩm thạch nhiều nên không thể mài bóng lại sau khi lát. Vì vậy, có thể cảm thấy sự khác biệt tại các chỗ nối.
2. Vì gỗ là một sản phẩm tự nhiên nên không thể đạt được sự đồng nhất về màu và thớ gỗ khi lựa chọn và lắp đặt.
3. Hệ thống máy lạnh phải được Bên Mua bảo trì và vệ sinh thường xuyên kể từ thời điểm Chủ đầu tư bàn giao Căn Hộ. Công việc này bao gồm làm sạch bộ lọc và thông các ống dẫn nước ngưng tụ để bảo đảm hệ thống hoạt động tốt.
4. Phí và lệ phí kết nối, lắp đặt, thuê bao và các phí khác cho truyền hình, truyền hình cáp, internet và các dịch vụ khác do các bên cung cấp dịch vụ thứ ba (cho dù do Bên Mua chọn hoặc do Bên Bán hoặc Ban quản trị khi được thành lập chỉ định) cung cấp cho Căn Hộ sẽ do Bên Mua thanh toán.
5. Nếu bất kỳ (các) giấy bảo hành nào được các nhà sản xuất, nhà thầu và/hoặc nhà cung cấp cấp cho các đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật liệu chống thấm mà Chủ đầu tư lắp đặt hoặc gắn tại và/hoặc trong Căn hộ, thì để thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua liên quan đến đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật liệu chống thấm đó, Bên Bán sẽ chuyển hoặc giao cho Bên Mua (các) giấy bảo hành đó vào ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua và sau đó Bên Bán sẽ chấm dứt không còn chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về đồ đạc cố định, thiết bị, dụng cụ và/hoặc vật liệu chống thấm trên.
6. Kính có thể tự nhiên vỡ hoặc vỡ do va chạm hoặc nguyên nhân khác. Do trong Căn Hộ sẽ có lắp đặt kính, Bên Mua nên cân nhắc mua bảo hiểm có bao gồm việc nứt vỡ kính.

Các ngoại lệ và bảo lưu

Việc cấp các quyền sở hữu đối với Căn Hộ và các Quyền chung cho Bên Mua tùy thuộc vào:

- (a) tất cả các thông báo và lệnh, nghị định, yêu cầu, quyết định, chỉ thị, đề xuất hoặc quy định do bất kỳ Ủy ban nhân dân, cơ quan chính quyền hoặc cơ quan được ủy nhiệm hoặc cơ quan có thẩm quyền nào gửi hoặc ban hành; và
- (b) tất cả các lệnh, chỉ thị, thông báo, trách nhiệm, hạn chế, điều kiện hiện hành hoặc được dự kiến và các vấn đề khác phát sinh theo luật pháp nước CHXHCNVN ảnh hưởng đến Căn Hộ, Công trình hoặc quyền sử dụng đất của Khu đất Dự án I sau ngày của Hợp Đồng này.

Bên Bán bảo lưu vì lợi ích của Công trình và các Chủ sử dụng Căn hộ:

- (a) quyền để cho nước, chất thải, khí đốt, điện, điện thoại và các dịch vụ hoặc vật tư khác được chảy và lưu thông thông suốt và liên tục ra khỏi và tới các phần khác của Công trình trong và qua các Đường ống dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
- (b) các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Công trình;
- (c) quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ các Đường ống dẫn nào trong, trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Công trình;
- (d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào sau khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp, được phá cửa vào) Căn Hộ để quan sát tình trạng và điều kiện của Công trình, và sửa chữa và bảo trì Công trình hoặc bất kỳ phần nào của Công trình khi công việc quan sát hoặc sửa chữa và bảo trì không thể thực hiện được một cách hợp lý theo một cách khác;
- (e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới các Đường ống dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các đoạn (a) và (c) nói trên;
- (f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này, Quy chế Quản lý Chung cư hoặc luật pháp nước CHXHCNVN; và thực hiện bất kỳ quyền nào được cấp cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

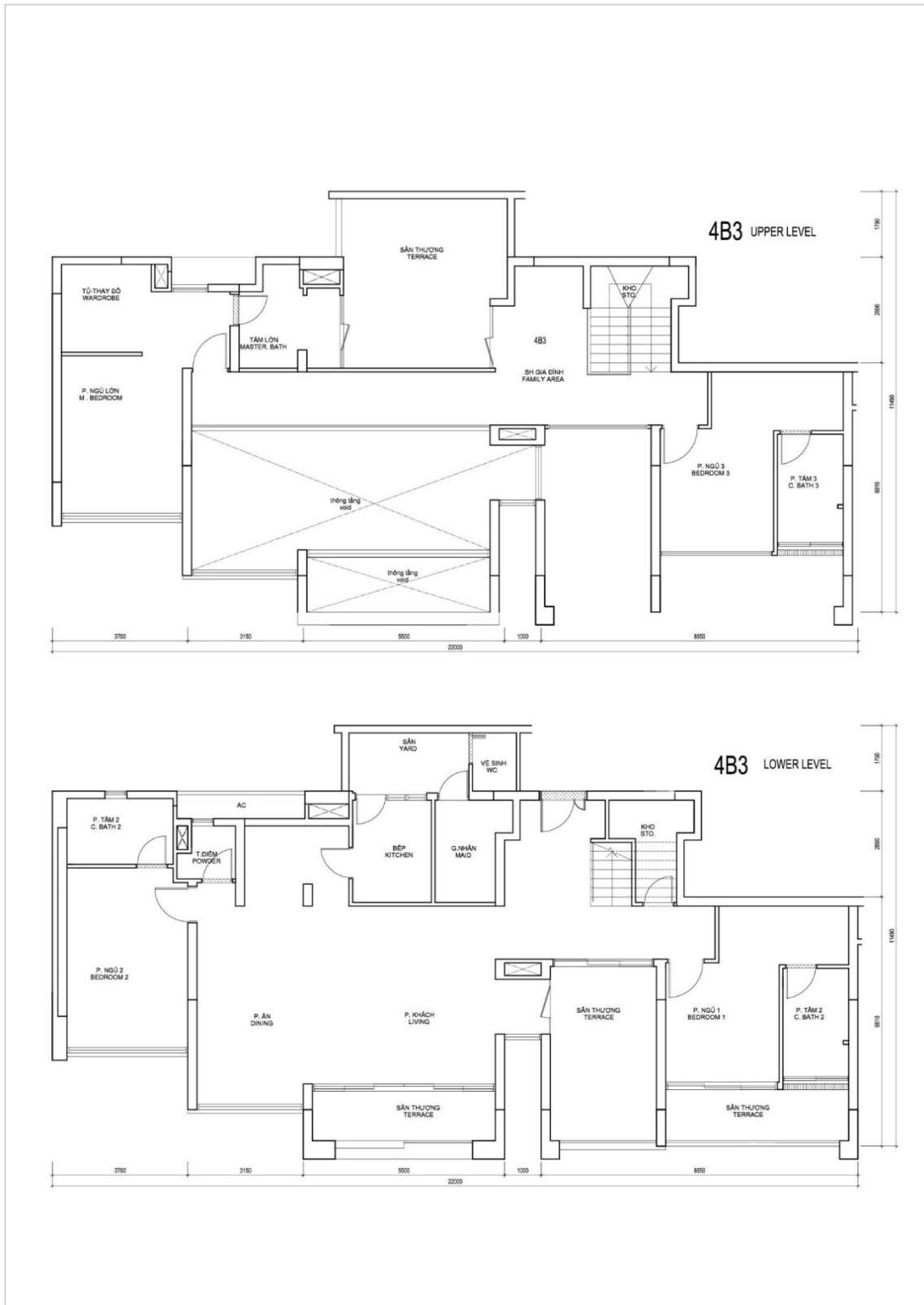
Đặc tính kỹ thuật của Căn Hộ Điển Hình

STT	Hạng mục	Vật liệu cung cấp
1	Móng	
1.1		Móng cọc bê-tông cốt thép
2	Kết cấu	
2.1		Kết cấu bê-tông cốt thép
3	Mái	
3.1		Mái bằng – mái bằng bê-tông cốt thép, chống thấm, cách nhiệt
4.	Trần	
4.1	Bếp/ phòng tắm	Tấm thạch cao chống ẩm tô tạo phẳng phủ sơn nước
4.2	Hành lang	Tấm thạch cao tô tạo phẳng phủ sơn nước
4.3	Các khu vực khác	Phủ sơn nước
5	Sàn nhà bên trong	
5.1	Phòng khách/ phòng ăn/ bếp	Gạch men đồng nhất
5.2	Phòng ngủ lớn/ các phòng ngủ	Sàn gỗ laminat
5.3	Phòng tắm	Phòng tắm lớn: đá cẩm thạch tự nhiên Phòng tắm: gạch men đồng nhất
5.4	Sàn/ nhà vệ sinh/ kho	Gạch men đồng nhất
5.5	Phòng của người giúp việc	Gạch men đồng nhất
5.6	Ban công	Gạch men đồng nhất
6	Tường	
6.1	Tường ngoài	Bê-tông cốt thép/gạch
6.2	Tường trong	Bê-tông cốt thép/gạch
6.3	Tường phòng khách/ phòng ăn/ phòng bếp	Tráng xi măng cát phủ sơn nước
6.4	Tường phòng ngủ lớn/ các phòng ngủ	Tráng xi măng cát phủ sơn nước
6.5	Tường phòng tắm lớn và các phòng tắm	Ốp gạch ceramic
6.6	Sân/ kho/ nhà vệ sinh	Láng xi măng cát phủ sơn nước. Ốp gạch ceramic (nhà vệ sinh)
6.7	Phòng của người giúp việc	Tráng xi măng cát phủ sơn nước
6.8	Ban công	Tráng xi măng cát phủ sơn nước
7	Cửa	
7.1	Cửa chính	Cửa gỗ chống cháy
7.2	Phòng ngủ/ phòng tắm/ bếp/ kho	Cửa gỗ

7.3	Ban công	Cửa kính khung nhôm lùa
7.4	Sân	Cửa kính khung nhôm
7.5	Nhà vệ sinh/ phòng của người giúp việc	Cửa xếp PVC
7.6	Tất cả các cửa đều có ổ khóa và tay cầm sắt	
8	Cửa sổ	
8.1		Cửa sổ kính khung nhôm
9	Trang bị vệ sinh	
9.1	Các phòng tắm thường	1 bồn rửa tay có vòi nóng lạnh, 1 bàn vệ sinh, 1 buồng tắm đứng có vòi nóng lạnh và vòi sen, 1 hộc treo giấy cuộn, 1 giá treo khăn
9.2	Phòng tắm trong phòng ngủ lớn	1 bồn tắm có vòi nóng lạnh và vòi sen, 1 bồn rửa có vòi nóng lạnh, 1 bàn vệ sinh, 1 buồng tắm đứng có vòi nóng lạnh và vòi sen, 1 hộc treo giấy cuộn, 1 giá treo khăn
9.3	Nhà vệ sinh	1 bồn rửa tay, 1 bàn vệ sinh, 1 bộ vòi sen, 1 hộc treo giấy cuộn
10	Bếp	
10.1	Các thiết bị và tủ bếp – tủ bếp cao và thấp với bề mặt hoàn thiện chắc bếp, máy hút mùi và lò nướng âm tường	
11	Điện	
11.1	Hệ thống dây điện ngầm dưới trần giả. Hệ thống dây điện trên trần giả sẽ đi trong ống máng hoặc đi nổi	
12	Tivi / điện thoại	
12.1	Các điểm nối Tivi được lắp trong phòng khách và tất cả các phòng ngủ	
12.2	Các điểm nối điện thoại được lắp trong phòng khách, tất cả các phòng ngủ, khu vực bếp và phòng làm việc	
13	Chống sét	
13.1	Theo quy định về Xây dựng nhà của Việt Nam	
14	Chống thấm	
14.1	Mái nhà, các phòng tắm, bếp, ban công, phòng vệ sinh, sân phơi, kệ máy lạnh, chỗ trồng cây và sân thượng đều được chống thấm	
15	Sơn	
15.1	Bên trong	Sơn nước
15.1	Bên ngoài	Sơn nước Acrylic
16	Các tiện ích giải trí	
16.1	Câu lạc bộ với phòng khách, phòng chức năng, phòng thể dục, phòng karaoke, phòng bi-da, phòng xem phim với hệ thống âm thanh và phòng thay đồ	
16.2	Bể bơi	
16.3	Jacuzzi	
16.4	Bể bơi trẻ em	
16.5	Sân quần vợt	
16.6	Sân chơi trẻ em	
16.7	Khu BBQ	
16.8	Các công viên ngoạn cảnh	

17	Các điểm đặc biệt khác
17.1	Tủ quần áo âm tường cho tất cả phòng ngủ
17.2	Máy lạnh cho phòng khách, phòng ăn, các phòng ngủ, phòng làm việc
17.3	Hệ thống cung cấp nước nóng cho các phòng tắm (trừ nhà vệ sinh)
17.4	Hệ thống liên lạc nội bộ bằng âm thanh

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CỦA CĂN HỘ



PHỤ LỤC III

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỦA THE ESTELLA I

SITE PLAN



Legend / Chú thích:

1. Guard house - Phòng bảo vệ
2. Main entry - Cổng chính
3. Visitor drop-off - Điểm dừng xe hơi
4. Cascading water feature - Đài phun nước
5. Internal driveway - Đường nội bộ
6. Basement carpark access - Lối vào bãi xe tầng hầm
7. Lap pool - Hồ bơi tiêu chuẩn
8. Children's pool - Hồ bơi trẻ em
9. Pool deck - Lối đi quanh hồ bơi
10. Outdoor function deck - Khu chức năng ngoài trời
11. Tennis courts - Sân tennis
12. Landscaped gardens - Vườn cảnh
13. Park connector - Lối đi đến công viên
14. Entry points - Điểm dừng xe hơi
15. Pedestrian entry - Lối vào dành cho người đi bộ
16. Children's play area - Sân chơi trẻ em
17. BBQ area - Khu BBQ

PHỤ LỤC IV

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Nội Quy này đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua và đang được áp dụng)

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư
số: ngàythángnăm 2019.)*

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này (“**Bản Nội Quy**”) quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư có tên là The Estella được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.

- 1.1. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng tại khu đất số 88/4 đường Song Hành, thuộc Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3. “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được quy định tại Điều 8.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.4. “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, khí đốt, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung.
- 1.5. “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN LIÊN DOANH ESTELLA là chủ đầu tư của dự án có tên là THE ESTELLA tại số 88/4 đường Song Hành, thuộc Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đầu tư số Số 411022000094 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/08/2007 và các bản sửa đổi tại từng thời điểm.
- 1.6. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.7. “**Ban Quản Trị**” là tổ chức gồm đại diện của các Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu có) do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung, trang thiết bị và Nhà Chung Cư.
- 1.8. “**Phí Bảo Trì**” 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.

- 1.9. “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 7.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.10. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu và người sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.11. “**Dự Án**” là khu phức hợp cao tầng dân cư và thương mại được gọi là “The Estella”.
- 1.12. “**Người Sử Dụng**” là tổ chức, hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 2.1. Lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp thuộc sở hữu và trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua;
- 2.2. Thu Phí Bảo Trì và quản lý Phí Bảo Trì theo quy định luật nhà ở;
- 2.3. 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 hiện hành (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);
- 2.4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng;
- 2.5. Bàn giao một bộ bản vẽ hoàn công và một bộ hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị lưu giữ;
- 2.6. Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và cử người tham gia Ban Quản Trị theo quy định tại Quy chế ;

Điều 3. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 3.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị được Chủ Đầu Tư ký kết Hợp Đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư này để đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn và nhằm tuân thủ các quy định;
- 3.2. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác nhằm cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các nhà thầu phụ nêu trên để đảm bảo việc các nhà thầu này thực hiện đúng theo các Hợp Đồng phụ liên quan đã ký kết;
- 3.3. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
 - a) Thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác), thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (như bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, làm vườn, kiểm soát côn trùng và dịch hại và các dịch vụ khác) để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

- b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những vấn đề mà những Người Sử Dụng phải chú ý cho những Người Sử Dụng khi sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị được sử dụng trong phần sở hữu riêng mà phải được lắp đặt hoặc kết nối vào hệ thống trang thiết bị của Nhà Chung Cư;
- c) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;
- e) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị ủy quyền;
- f) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu những Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí QL&VH mặc dù đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí QL&VH. ;
- g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của những Người Sử Dụng về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- h) Phối hợp với Ban Quản Trị và/hoặc tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Điều 4. Ban Quản Trị

4.1. Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, những Người Sử Dụng và đại diện Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

4.2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Chủ trì Hội Nghị Nhà Chung Cư; và báo cáo kết quả [công tác] quản lý sử dụng Nhà Chung Cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người Sử Dụng trong việc sử dụng Nhà Chung Cư; kiểm tra đôn đốc những Người Sử Dụng chấp hành và tuân thủ Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình theo các Hợp Đồng đã ký kết;
- c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của những Người Sử Dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư để phản ánh với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
- d) Ký kết Hợp Đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Hợp Đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân được cấp phép về xây dựng (việc lựa chọn doanh nghiệp này phải được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì

Nhà Chung Cư theo các Hợp Đồng liên quan đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và bảo trì Nhà Chung Cư;

- e) Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thu Phí QL&VH;
 - f) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và nhà cung cấp dịch vụ bảo trì thực hiện theo Hợp Đồng liên quan đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm a khoản này;
 - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư được giao quản lý;
 - h) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản Trị lấy ý kiến của những Người Sử Dụng làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp;
 - i) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao;
 - j) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;
 - k) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền trừ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư có chấp thuận khác;
 - l) Không được bãi miễn hoặc bổ sung bất cứ thành viên Ban Quản Trị nào trừ khi Hội Nghị Nhà Chung Cư có chấp thuận khác
- 4.3. Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số, trừ một số trường hợp đặc biệt theo quy định tại Điều 25 Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.
- 4.4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng

5.1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

- a) Được quyền sở hữu phần diện tích sàn căn hộ mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản Nội Quy này;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- d) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp hoặc công khai thông tin và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- f) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác;
- g) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí QL&VH và Phí 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;
- 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 công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- l) 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 khác bị hư hỏng do mình gây ra;
- m) 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;
- n) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- 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 Phần Sở Hữu Chung;
- b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ cung cấp Bản Nội Quy về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự và có ủy quyền hợp pháp của Chủ Sở Hữu; trường hợp trong một Căn Hộ có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; đóng góp Phí QL&VH trong trường hợp Người Sử Dụng có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Điều 5.1(c), 5.1(d), 5.1(e), 5.1(g), 5.1(h), 5.1(i), 5.1(j), 5.1(l) và 5.1(n) trong Bản Nội Quy này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 6.1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.
- 6.2. 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 và cá nhân.
- 6.3. Cơi nới, chiếm dụng diện tích hoặc không gian, hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung dưới bất kỳ hình thức nào; đục 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, hoặc kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.

- 6.4. 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 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. Tự ý phân chia hoặc chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung và/hoặc phần 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. Gây tiếng ồn quá mức quy định; gây ảnh hưởng đến trật tự, trị an Nhà Chung Cư.
- 6.8. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thắm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung.
- 6.9. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hay sơn trang trí trên mặt ngoài Căn Hộ hoặc mặt ngoài Nhà Chung Cư không đúng với thiết kế, kiến trúc; thay đổi kết cấu hoặc thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn trên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung, đục phá Căn Hộ hoặc coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
- 6.10. Sử dụng hoặc để người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái quy định.
- 6.11. 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).
- 6.12. Thực hiện các ngành nghề và kinh doanh các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (bao gồm hàn, ga, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư).
- 6.13. 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 đảm bảo 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.
- 6.14. Sử dụng Phí QL&VH và Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, và Bản Nội Quy này (áp

dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư).

- 6.15. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong Hợp Đồng mua bán, Hợp Đồng thuê mua nhà ở (áp dụng đối với Chủ Đầu Tư).
- 6.16. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Nhà Chung cư không theo quy định của pháp luật.
- 6.17. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- 6.18. Các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 7.1. Phí QL&VH sẽ được nộp là 15.000 VND/m²/tháng mà có thể tăng hoặc giảm tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư của Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị. Mức đóng góp Phí QL&VH được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) diện tích thông thủy của căn hộ hoặc (ii) phần diện tích khác của Nhà Chung Cư (kể cả diện tích nhà để xe) không bao gồm diện tích căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

Để tránh nhầm lẫn, Phí QL&VH nói trên không bao gồm số tiền hỗ trợ của Chủ Đầu Tư (nếu có) có được từ việc kinh doanh phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

Phí Quản Lý và Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí như dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh diện tích sử dụng chung, dịch vụ bảo trì, bảo dưỡng hạ tầng, cảnh quan ... như sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
 - b) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý và Vận Hành Nhà Chung Cư khi cung cấp các dịch vụ cho vận hành, quản lý Nhà Chung Cư.
 - c) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung.
 - d) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý và Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 7.2. Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô v.v.): do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
 - 7.3. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi v.v.): sẽ không bị thu phí đối với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng đang cư trú hợp

pháp trong Nhà Chung Cư. Đối với bất kỳ khách mời nào, phí sử dụng các dịch vụ gia tăng sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;

- 7.4. Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 8. Phân diện tích thuộc sở hữu riêng, Phần Sở Hữu Chung và phần diện tích sử dụng chung Nhà Chung Cư

- 8.1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:

- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ đó.
- b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: không có
- c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: không áp dụng

- 8.2. Diện tích sử dụng chung trong Nhà Chung Cư gồm:

Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu bao gồm: các chủ sở hữu Căn Hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) ở Các Giai Đoạn Còn Lại như sau:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Hợp Đồng này;
- b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (nếu có);
- c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - (i). khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, 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;
 - (ii). 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;
 - (iii). 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.

- (iv). 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;
 - (v). Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh;
 - (vi). Các bãi đậu xe ô tô cho khu dân cư, nhà bảo vệ, sân chơi cho trẻ em, hồ sinh thái, thác nước, vườn treo, hồ, khu vực đồ nướng ngoài trời, hành lang, sân, khu tập thể thao.
- d) 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
 - e) 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 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác

- 9.1. Tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (i) trong Nhà Chung Cư và (ii) trong Các Giai Đoạn Còn Lại có quyền sử dụng các tiện ích chung tại Các Giai Đoạn Còn Lại khi và vào thời điểm được đưa vào sử dụng.
- 9.2. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng hoàn toàn nhận thức được rằng sân quần vợt tạm thời sẽ được xây dựng trong khu đất nằm bên ngoài và cạnh Nhà Chung Cư, sẽ được trả lại cho Chính phủ Việt Nam trong tương lai. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng sẽ có quyền sử dụng chung đối với sân quần vợt tạm thời này, với điều kiện là Phí QL&VH cũng được dùng cho sân quần vợt tạm thời này, cho đến khi (i) có việc trả lại khu đất nêu trên hoặc (ii) Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác, tùy trường hợp nào xảy ra trước.
- 9.3. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng đã được Chủ Đầu Tư thông báo đầy đủ và đã nhận thức đầy đủ và công nhận rằng các trang thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung của Các Giai Đoạn Còn Lại sẽ được hoàn tất ở các giai đoạn sau. Do vậy, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng sẽ không ngăn cản Chủ Đầu Tư xây dựng Các Giai Đoạn Còn Lại với điều kiện là việc xây dựng đó không gây ra tác động tiêu cực đến việc cư trú và sinh hoạt bình thường của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng và việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung;
- 9.4. Phần Sở Hữu Chung của Chủ Đầu Tư
 - a) sẽ thuộc các quyền sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu của các Căn Hộ trong phạm vi Nhà Chung Cư;
 - b) Để tránh hiểu nhầm, Phần Sở Hữu Chung này sẽ KHÔNG BAO GỒM các Căn Hộ thương mại (nếu có), bất kỳ (các) phần nào của Nhà Chung Cư và/hoặc khu đất Dự Án của Chủ Đầu Tư được cơ quan hữu quan xác định là chúng không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc Chủ

Đầu Tư.

- 9.5. Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ phải đăng ký lại với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi, bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận với đa số Người Sử Dụng (ít nhất 50% những Người Sử Dụng hiện hữu tại Nhà Chung Cư đồng thuận thông qua).
- 9.6. Trên cơ sở được chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc chấp thuận của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), Chủ Đầu Tư có:
- quyền để cho nước, chất thải, khí đốt, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
 - các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư;
 - quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư;
 - quyền (vào bất kỳ thời điểm nào sau khi có thông báo hợp lý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp như hỏa hoạn, bão lụt, động đất hoặc bất kỳ sự kiện nào có thể dẫn đến nguy cơ chết người thì được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và bảo trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư, và
 - kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các đoạn a và c trên đây;
 - thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
 - thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định của luật pháp Việt Nam.

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN LIÊN DOANH ESTELLA

Thay mặt và đại diện cho Chủ Đầu Tư

NGUYỄN ĐỨC MINH

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHÍNH THỨC

Số Căn Hộ	
Tháp	

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ CHÍNH THỨC NÀY (sau đây sẽ được gọi là "**Biên Bản**") được ký kết vào ngày _____ bởi và giữa:

I. CÔNG TY TNHH LIÊN DOANH ESTELLA

Địa chỉ: Saigon Centre Tháp 2, P26-03, số 657 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: 0283821 8000

Đại diện bởi: _____ Chức

vụ: _____

Theo _____ Văn _____ Bản _____ Ủy _____ Quyền

ngày _____

(Sau đây được gọi tắt là "**Chủ Đầu Tư**")

And/và

II. BÀ/ÔNG

CMND/Hộ chiếu/CCCD: Số _____

Ngày cấp: _____

Nơi cấp: _____

Địa chỉ: _____

(Sau đây được gọi tắt là "**Bên Mua**")

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư đề ngày _____ ("**HĐMB**") được xác lập và ký kết bởi và giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ, Bên Mua và Chủ Đầu Tư cùng thỏa thuận như sau:

1. Căn Hộ như quy định tại HĐMB đã được bàn giao theo đúng các điều khoản của HĐMB và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ chính thức từ Chủ Đầu Tư;
2. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế là: _____ m².
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo HĐMB là: _____ m².
5. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ theo HĐMB : _____ m².

6. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sửa chữa nào đối với Căn Hộ kể từ sau ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của HĐMB;
7. Thỏa Thuận này thể hiện toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên. Thỏa Thuận này sẽ thay thế tất cả các thỏa thuận, hiểu biết và dàn xếp trước đó, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, rõ ràng hoặc ngụ ý về các vấn đề được nêu trong Thỏa Thuận này.
8. Thỏa Thuận này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

Thỏa Thuận này sẽ được lập thành năm (05) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc.

CHỦ ĐẦU TƯ

BÊN MUA

Chức Vụ: _____

HỌ VÀ TÊN: _____