

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: HĐMBCHCC/TECCO

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO

Và

[*]

Ngày ___ tháng ___ năm _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày..... tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ¹

Số:/...../HDMBCH

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Quyết định số ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự Án, địa điểm :
- Quyết định số ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố về việc bắt động sản hình thành tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án tại địa chỉ..... ;
- Giấy phép xây dựng số ngày của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố được phép xây dựng các công trình thuộc dự án :
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số.....do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh/thành phố cấp cho
- Quyết định số : ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố về việc chấp nhận bản vẽ tổng thể mặt bằng dự án đầu tư xây dựng dự án tại địa chỉ
- Quyết định số : ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố quyết định chủ trương đầu tư Dự án tại địa chỉ.... ;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt Thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số : của Công An Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy Tỉnh/Thành phố cấp ngày
- Các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số..... ngày được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng..... về việc
- Căn cứ Văn bản của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số ngày tháng năm
- Nhu cầu và thống nhất của hai bên.

¹ HDMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ (được gọi tắt là Bên Bán):
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO**

Địa chỉ :

Điện thoại : Fax:

Mã số doanh nghiệp:

Đại diện bởi: Chức vụ:

ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ CỦA BÊN BÁN:

Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch khác do Bên Mua gửi cho Bên Bán phải lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ của Bên Bán nêu dưới đây:

VĂN PHÒNG GIAO DỊCH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

II. BÊN MUA CĂN HỘ (được gọi tắt là Bên Mua):

ÔNG/BÀ:

CMND/ Hộ chiếu số:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

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

Bên Mua công nhận rằng, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình/nghĩa vụ chung của họ theo Hợp đồng. Để tránh nhầm lẫn những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho **Ông/Bà** trên đây làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào ủy quyền trên đây, mọi văn bản, giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của tất cả các thành viên của Bên Mua theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư thì đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

*Cùng nhau đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ này (“**Hợp Đồng**”) 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:

- 1.1 “Căn Hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

- 1.2 “Nhà Chung Cư” là toàn bộ tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án do CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 1.3 “Hợp Đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ 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;
- 1.4 “Giá Bán Căn Hộ” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 1.5 “Bảo Hành Nhà Ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 1.6 “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.7 “Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.8 “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
- 1.9 “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này;
- 1.10 “Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.11 “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Phụ Lục 06 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung thống nhất với Bên Mua và theo quy định của pháp luật (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12 “Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác” là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật trong Nhà Chung Cư như được nêu tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;

- 1.13 “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư;
- 1.14 “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;
- 1.15 “Bảo Trì Nhà Chung Cư” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung thuộc Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.16 “Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.17 “Sự Kiện Bất Khả Kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng 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;
- 1.18 "Giấy Chứng Nhận" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.19 “Dự Án” là dự án có địa chỉ tại số phường, quận, thành phốdo CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO làm Chủ Đầu Tư;
- 1.20 “Chủ Đầu Tư” có nghĩa là CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày, có quyền xây dựng và khai thác Dự án tại địa chỉ số

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

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

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Căn Hộ số: tại tầng: thuộc Nhà Chung Cư số, có địa chỉ tại số đường/phố (nếu có), phường/xã, quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh), tỉnh (thành phố) thuộc Dự Án.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m² (bằng chữ: mét vuông) được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

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 số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế

tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 1% (một 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 Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 1% (một 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 Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

c) Diện tích sàn xây dựng là: m² (bằng chữ:mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng;

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

e) Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng toà Nhà Chung Cư):

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 là:

a) Thửa đất số: hoặc ô số: hoặc lô số:

b) Tờ bản đồ số: do cơ quan lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: m² (bằng chữ:).

2.3 Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phốsố: ngày tháng năm về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: m² (x) đồng/1m² = VNĐ (Bằng chữ:).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là: VNĐ. (Bằng chữ:) ("**Giá Bán**");

- Thuế giá trị gia tăng: VNĐ. (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán là: VNĐ. (Bằng chữ:).

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) Điều 3.1 nêu trên 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng.
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TECCO

Số tài khoản :

Ngân hàng :

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.

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) ²Tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

• *Lần thứ 1:*

• *Lần thứ 2 :*

• *Lần thứ 3:*

• *Lần thứ:*

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu đủ kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán để quản lý kinh phí này.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy

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

định trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thành lập Ban quản trị của Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Thông Thủy thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá³% (.....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 Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).

- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng ⁴.....(.....) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng(.....)⁵ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.
- 4.2 Tiến độ xây dựng⁶: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dưới đây:
- a) Giai đoạn 1: Dự kiến
 - b) Giai đoạn 2: Dự kiến
 - c) Giai đoạn 3: Dự kiến
 - d) Dự kiến
- 4.3 Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

³ Điền số liệu cụ thể khi ký kết hợp đồng nhưng trong giới hạn là $\pm 2\%$

⁴ Tối đa là 30 ngày.

⁵ Tối đa là 30 ngày

⁶ Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán từ lần thứ 2 trở đi

theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, 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 [*nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng*]; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:.....[*tùy theo thỏa thuận của các Bên*], bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1 Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập⁷;
- f) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- g) Được quyền 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;
- h) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- j) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

⁷ Đối với dự án nhà chung cư mà tại thời điểm ký HĐMB Ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập thì bỏ nội dung này

- k) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 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 tòa 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) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;
- f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng và bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- i) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán làm 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 cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định 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, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn⁸ ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì

⁸ Tối thiểu là 30 ngày, tối đa là 60 ngày

coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình;
- n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng hoặc giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý sử dụng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- o) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán;
- p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b) Được sử dụng chỗ để xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí số [tùy thỏa thuận của Các Bên]. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục theo thỏa thuận tại điểm (i) Điều 5.2 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có)) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng 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 của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế công trình;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- j) 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;
- k) Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này;
- l) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm sự hợp pháp của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm 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, 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;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo 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 Điều 11.5 của Hợp Đồng, 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 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;
- 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 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) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- n) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

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

- 7.1 Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 7.4 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, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 04) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.
- b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.
- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày (sau đây gọi là “Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng (“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”).

- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d) Điều 5.1 của Hợp Đồng.
- 8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm h) Điều 6.1 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

- 8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam 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 ngân hàng và pháp luật.
- 10.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp Đồng, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

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

- 11.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3 của của Hợp Đồng.
- 11.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng đến tầng⁹ của Nhà Chung Cư; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, nếu có), trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác; (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng này.
- 11.3 Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được xác định phù hợp với quy định tại Điều 100 và 101 của Luật Nhà Ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng.
- 11.4 Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng.
- 11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, là:đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm (theo thỏa

⁹ Thủ tục phải lấy xác nhận của Ban thiết kế/ Ban QLTN cho từng tòa thuộc dự án

thuận của các bên có thể là hàng tháng vào ngày hoặc đóng trong tháng đầu, thời điểm đóng là).

Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng (nếu thời hạn thanh toán đã được xác định trong Hợp Đồng) hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề Nghị Thanh Toán của Bên Bán như quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 8% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong

Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và thanh toán thêm cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) và buộc Bên Bán bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra.

- 12.3 Trường hợp trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại Điều 8.4 và các quy định tại Điểm b), Điều 12.1 của Hợp Đồng để giải quyết.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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;
- c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.2 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 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng 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.

- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.
- 13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm các sự kiện như:
 - a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
 - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp Đồng thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

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

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

15.1 Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.1 của Hợp Đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.2 của Hợp Đồng;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

Điều 16. Thông báo

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

- a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:
- b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 Điều 16.1, Điều 16.2 của Hợp Đồng và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.
- f) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:

16.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *địa chỉ, hình thức và/hoặc 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.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.2 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật.

- 19.2 Hợp Đồng có 19 Điều, với trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng là Phụ Lục, bao gồm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.
- Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 19.4 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua
nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
TECCO**

PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO)

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

II. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ

Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:

(Theo Bảng đính kèm)

Khoản mục	Nội dung ¹⁰
Sàn	Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, bếp ban công/lôgia
Tường	Bao gồm: phòng ngủ, phòng ăn, phòng tắm phòng khách,
Cửa đi và cửa sổ	Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh, phụ kiện cửa
Bếp	Bao gồm: tủ bếp, mặt bàn bếp, chậu rửa, máy hút mùi,
Thiết bị vệ sinh	Bao gồm: chậu rửa, mặt bàn lavabo, vòi chậu rửa, bồn cầu, vách tắm đứng...
Hệ thống nước	
Thiết bị điện	Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...
Thiết bị khác theo thỏa thuận	
Khoản mục khác (theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)	

¹⁰ Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng

PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: HĐMBCHCC/TECCO)

MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

....., ngày .../.../...

Kính gửi: _____

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO
được ký giữa Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO (“Bên Bán”) và Bên Mua vào
ngày .../.../... (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán số
tiền theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Tiến độ xây dựng:

.....

2. Số tiền phải trả tương ứng:

..... VND (bằng chữ:).

Trường hợp Quý Công ty/Ông/bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng
và/hoặc theo thời hạn thanh toán được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời
điểm, các quy định tương ứng tại Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

3. Hình thức thanh toán:

Quý Công ty/Ông/Bà có thể trả bằng [tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau
đây]:

Tên tài khoản : Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO

Số tài khoản :

Ngân hàng :

Địa chỉ ngân hàng :

Nội dung: Trả tiền đợt thanh toán thứ [*], theo Hợp Đồng Số:
HĐMBCHCC/TECCO, ngày [*].

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên
trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được Đề Nghị Thanh Toán này.

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO

PHỤ LỤC 03

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/...../HĐMBCH)

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

....., ngày .../.../...

Kính gửi: _____

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO được ký giữa Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày .../.../... (“Hợp Đồng”);

Chúng tôi vui mừng thông báo với Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay Chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [ký hiệu [*]] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký.

Căn cứ vào quy định tại Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Công Ty/Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là [*] VND (bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam), trong đó:

1. [*] VND: là khoản tiền phải trả còn lại tương đương với% của Giá Bán Căn Hộ
2. [*] VND: là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
3. [*] VND: là Thuế GTGT
4.

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng [..... ngày] kể từ ngày của Thông Báo này. Trường hợp Quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng. Quý Công ty/Ông/Bà sẽ được nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế trong vòng ... ngày kể từ ngày Quý Công ty/Ông/Bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO

PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO)

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“Biên Bản”) được lập ngày [*] tháng [*] năm [*] giữa các bên sau đây:

Bên Bán : Công ty Cổ Phần Tập đoàn TECCO

Địa chỉ trụ sở : [*]

Điện thoại : [*] Fax : [*]

Đại diện bởi : [*]

và

Bên Mua : Công Ty/Ông/Bà [*]

Mã số doanh nghiệp/CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [*] do [*] cấp ngày [*]

Địa chỉ : [*]

Điện thoại : [*] Fax : [*]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng
 - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tim tường) thực tế là:m²
 - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tim tường) trong Hợp Đồng là:m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là:.....m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là:m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng là: +/- /m²

Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá 1% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, thì Các Bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích và Giá Bán Căn Hộ trong vòng.....ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòngngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

-
-
- 4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Hàng Tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có).....
- 5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán
- 6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
- 7.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 05

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ Số: HĐMBCHCC/TECCO)

DANH MỤC

Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung; Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác

1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:

Bao gồm phần Diện Tích Sử Dụng Căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó, phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng (nếu có) và các vật tư trang bị bên trong Căn Hộ, hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có) tại lúc bàn giao. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng Căn Hộ.
2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán:
 - (i) Cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng, khu thương mại, khu dịch vụ và phụ trợ theo thiết kế đã được phê duyệt;
 - (ii) Phòng câu lạc bộ;
 - (iii) Bể bơi bốn mùa và bể bơi ngoài trời;
 - (iv) Nhà trẻ;
 - (v) Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh của các căn hộ Nhà Chung cư);
 - (vi) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án;
 - (vii) Hệ thống thang máy và các tiện ích của khu thương mại, khu dịch vụ và phụ trợ, bao gồm các thang:.....;
3. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư:
 - (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.1 và 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
 - (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
 - (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội

- dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án được phê duyệt;
- (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe ô tô cho các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

Chi tiết như sau:

- (i) Hộp kỹ thuật;
- (ii) Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung của hộ dân trong Nhà Chung Cư, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của các cá thể);
- (iii) Phòng điều khiển trung tâm quản lý Nhà Chung Cư (trừ khu vực điều khiển và quản lý của phần sở hữu riêng của Bên Bán đặt tại với diện tích làm²);
- (iv) Khu vực hộp thư của các hộ dân (nếu có);
- (v) Các lối đi và đường nội bộ trong khu đất trong đó có lối đi riêng dành cho Cư Dân qua sảnh để lên Căn Hộ;
- (vi) Hệ thống cảnh quan;
- (vii) Mái nhà và sân thượng.
- (viii) Hệ thống kỹ thuật bên ngoài các Căn Hộ:
 - + Hệ thống cung cấp điện: Trạm biến thế, tủ trung thế, tủ phân phối, các thanh dẫn/cấp điện phân phối chính [Hệ thống này được bàn giao cho Ngành điện quản lý vận hành].
 - + Hệ thống máy phát điện dự phòng; Hệ thống chống sét; Hệ thống tiếp đất; Hệ cấp nguồn, ổ cắm khu công cộng.
 - + Hệ thống chiếu sáng công cộng; Chiếu sáng cảnh quan; Chiếu sáng và chỉ hướng thoát hiểm; Đèn báo khói.
 - + Hệ thống phòng cháy và chữa cháy: Chữa cháy nước; Chữa cháy khí; Chữa cháy bình chuyên dụng; Báo cháy tự động.
 - + Hệ thống điều hòa khu vực hành lang căn hộ và 1 số điều hòa cục bộ cho các khu vực kỹ thuật chức năng.
 - + Hệ thống cấp khí tươi/hút khí thải; Hệ thống tăng áp thang bộ/thang máy; Hệ thống hút khói; Hút mùi bếp; Hút mùi vệ sinh.
 - + Hệ thống Cấp/Thoát nước; Hệ thống xử lý nước thải.
 - + Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh; Hệ thống âm thanh công cộng; Hệ thống chuông cửa hình; Hệ thống kiểm soát ra vào; Hệ thống kiểm soát đỗ xe tầng hầm.
 - + Hệ thống camera an ninh (cho các khu vực công cộng: lối vào, lối ra, hành lang, thang máy, đại sảnh, bãi đỗ xe);
 - + Hệ thống dịch vụ gia tăng: Internet; Điện thoại; truyền hình; Kịch sóng [Trừ những phần do Nhà mạng đầu tư và quản lý].
 - + Hệ thống thang máy dành cho Cư Dân bao gồm các thang....;
 - + Hệ thống đo đồng hồ điện, nước;
 - + Hệ thống chỉ dẫn công cộng.

- (ix) Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các Căn Hộ;
- (x) Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh (của các căn hộ Nhà Chung cư);
- (xi) Các diện tích và các công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần sở hữu riêng của các Bên.