HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: …/HĐMB - HATAY MILLENNIUM

DỰ ÁN: KHU TÒA THÁP THIÊN NIÊN KỶ HÀ TÂY - HA TAY MILLENNIUM

GIỮA

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

VÀ

ÔNG/BÀ:

HÀ NỘI - 2018

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

---------***--------**

Hà Nội, ngày tháng năm 2018

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: …/HĐMB - HATAY MILLENNIUM

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Bảo vệ Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;*
- *Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư ;*
- *Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư , Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; Hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;*
- *Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;*
- *Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tây ngày 27/7/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tòa tháp Thiên niên kỷ Hà Tây (Ha Tay Millennium), phường Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội;*
- *Căn cứ quyết định số 3544/QHKT-TMB-P4 ngày 12/8/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ;*
- *Căn cứ quyết định số 1768/QĐ-UBND ngày 17/03/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư điều chỉnh Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội;*
- *Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 314/HĐTĐ ngày 12/11/2010 giữa UBND Thành phố Hà Nội với Công ty TSQ Việt Nam;*

- *Căn cứ Quyết định giao đất số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) về việc thu hồi 5.996,65 m2đất trên địa bàn phường Yết Kiêu, thành phố Hà Đông; chuyển mục đích sử dụng diện tích 5.324,67 m2thành đất ở; giao 5.607,0 m2đất cho Công ty TSQ Việt Nam thực hiện Dự án Khu Tòa tháp Thiên Niên Kỷ (Hà Tây Millennium);*
- *Căn cứ Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây);*
- *Căn cứ Công văn số 799/HĐXD-QLKT ngày 20/9/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng gửi Công ty TSQ Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Tòa tháp Thiên niên kỷ;*
- *Căn cứ giấy phép xây dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017 của Sở Xây dựng Hà Nội cấp phép xây dựng cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Hà Nội;*
- *Căn cứ Văn bản số 4823/TD-PCCC-P6 ngày 01/9/2017 của Cục cảnh sát PCCC và CNCH cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ;*
- *Căn cứ Văn bản số 799/HĐXD-QLKT ngày 20/9/2017 của Cục Hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Tòa tháp Thiên Niên Kỷ;*
- *Căn cứ Thỏa thuận cấp bảo lãnh số …… giữa Ngân hàng ……..và Công ty TSQ Việt Nam về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư liên quan đến việc chậm bàn giao căn hộ;*
- *Căn cứ Công văn số …… của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án …….. đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;*
- *Căn cứ khả năng và nhu cầu của các bên.*

Các Bên dưới đây gồm:

I. CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận ĐT:	**011043000476** do UBND TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/4/2009 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số **031043000006** do UBND tỉnh Hà Tây cấp lần đầu ngày 24/11/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 20/6/2007).
Giấy chứng nhận ĐKĐT:	Mã số dự án 8742707434 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hà Nội chứng nhận lần đầu ngày 04 tháng 3 năm 2008, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 2 ngày 03 tháng 4 năm 2017
Trụ sở chính:	LK6D, Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Điện thoại:	024 33560666
Số tài khoản:	
Mã số thuế:	0500543854
Đại diện bởi:	Ông **ĐỖ TRƯỜNG** Chức vụ: Chủ tịch Công ty

(Sau đây gọi tắt là "Bên Bán")

II. Ông/Bà:

Số CMND/Hộ chiếu/ CCCD: Cấp ngày: Tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

Số tài khoản (nếu có):

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ cùng trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ đương nhiên ủy quyền cho người đại diện đứng tên trong Hợp đồng này ("Người Được Ủy Quyền") làm người đại diện để thực hiện các giao dịch với Bên Bán về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua.

(Sau đây gọi tắt là "Bên Mua")

*Bên Bán và Bên Mua sau đây 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 này (sau đây gọi là "**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 Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

1.2 "**Nhà Chung Cư** " là các tòa Nhà Chung Cư thuộc Dự Án bao gồm Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Tòa tháp Thiên niên kỷ (HaTay Millennium) được xây dựng tại địa điểm: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông Thành Phố Hà Nội do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư;

1.3 "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

1.4 "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

1.5 "**Giá Bán Thuần**" là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Điều 3.1 Hợp Đồng này.

1.6 "**Thuế GTGT**" là thuế giá trị gia tăng áp dụng cho giao dịch mua bán bất động sản theo Hợp Đồng này tại từng thời điểm theo quy định của pháp luật;

1.7 "**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 về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

1.8 "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thuỷ và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích 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;

1.9 "**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;

1.10 "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8, phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng (nếu có), các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có);

1.11 "**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;

1.12 "**Phần Sở Hữu Chung Của 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 về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;

1.13 "**Bản Nội Quy Cụm Nhà Chung Cư** " là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 2 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ;

1.14 "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư** " là khoản tiền 2% mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Của Nhà Chung Cư ;

1.15 "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư** " là các dịch vụ bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

1.16 "**Bảo Trì Nhà Chung Cư** " là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư ;

1.17 **"Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư "** là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng; Khi chưa tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư . Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

Sau khi tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Nhà Chung Cư không có thang máy thì hội nghị Nhà Chung Cư tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

b) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư ;

c) Trường hợp Nhà Chung Cư có thang máy mà Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc Chủ Đầu Tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị Nhà Chung Cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

1.18 "**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;

1.19 "**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;

1.20 "**Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến"** có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;

1.21 "**Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế**" có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;

1.22 "**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ"** có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

1.23 "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**" là ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ được nêu tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này;

1.24 "**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**" nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

1.25 "**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư** " là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với phần sở hữu riêng nào đó được xác nhận trong Nhà Chung Cư , các tài sản được Chủ Đầu Tư hoặc tổ chức/cá nhân khác đầu tư gắn liền với thiết kế Nhà Chung Cư , nhằm làm tăng giá trị sử dụng và tiện ích của Nhà Chung Cư như hệ thống mạng viễn thông, hệ thống truyền hình cáp, kích sóng, nguồn điện, nước dự phòng…

1.26 "**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**" nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có liên quan trong ngữ cảnh mà thuật ngữ này thể hiện;

1.27 "**Các Cơ Quan Nhà Nước**" nghĩa là bất kỳ cơ quan, tổ chức và cá nhân có thẩm quyền theo pháp luật.

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này với các đặc điểm chi tiết như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

(a) Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- Căn hộ số: ..., tại tầng ..., tòa ... thuộc Tòa tháp Thiên Niên Kỷ địa chỉ tại: Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Loại Căn Hộ	Căn hộ chung cư
Năm bắt đầu xây dựng	2017
Tên Dự án	Dự án Tòa Tháp Thiên Niên Kỷ (HATAY Millennium)
Tên thương mại:	HATAY MILLENNIUM
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến)	…. m^2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến) được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng
Diện tích sàn xây dựng Căn hộ	….. m^2
Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ:	Được nêu tại Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng
Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ	…../…./…..

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thuỷ (gọi chung là "**Diện Tích Thông Thuỷ**") theo quy định tại Điều 1.8 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 Thông Thuỷ ("Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến") chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ ("Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế"). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế của Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 1% so với Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến thì các Bên thống nhất không điều chỉnh giá trị hợp đồng đã ký, đồng nghĩa với việc thống nhất lấy Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế là diện tích đưa vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nếu Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế chênh lệch lớn hơn 1% so với Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến thì các Bên thống nhất điều chỉnh giá trị hợp đồng đã ký.

Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch lớn hơn …% so với diện tích thông thủy dự kiến, hai bên thỏa thuận các phương án như sau:

- Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ.
- Tiếp tục thực hiện hợp đồng, khi đó Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên.

- Theo đề xuất của bên Bán, đổi sang 01 căn hộ khác tương đương với diện tích thông thủy dự kiến(nếu các bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó.)

(Các Bên tự thoả thuận tỷ lệ chênh lệch diện tích cụ thể, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức chênh lệch không quá 5%).

Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế sẽ là diện tích đưa vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thuỷ Thực Tế so với Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục như vậy của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này.

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này.

(d) Mục đích sử dụng: để ở.

2.2 Thông tin về quy hoạch:

Nhà Chung Cư xây dựng mới theo Văn bản số 3544/QHKT-TMB-P8 do Sở Quy Hoạch - Kiến Trúc cấp ngày 12/8/2015 về ý kiến chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình tháp Thiên Niên Kỷ tại Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

2.3 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

(a) Thửa đất số: Tờ bản đồ số:

(b) Địa chỉ: Số 4 Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

(c) Diện tích: **5.607,0 m2** (Năm nghìn sáu trăm linh bảy phẩy không mét vuông).

(d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

(e) Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án xây dựng Tòa tháp Thiên Niên Kỷ.

(f) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất theo quy định tại Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND ngày 16/6/2017 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) và Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

(g) Quy mô xây dựng:

- Diện tích đất: 5.607 m2
- Diện tích xây dựng: 3.047 m2
- Mật độ xây dựng: 54,3%.
- Tầng cao công trình: Hai khối tháp: cao 44 tầng và 40 tầng, chung khối đế cao 10 tầng (chưa bao gồm 01 tầng sàn thép tại tầng 6) và 03 tầng hầm.
- Tổng diện tích sàn: 115.832m2 (bao gồm sàn nổi 99.539m2, sàn ngầm 14.453m2, sàn thép 1.840m2).
- Chiều cao công trình: 174 m (chưa bao gồm 5m cột thu sét).

2.4 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với Nhà Chung Cư theo Giấy Phép Xây Dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017.

2.5 Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này:

- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ … - tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng ……
- Tháng …./ năm ….- Bàn giao Căn Hộ;

2.6 Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản:

- 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 - UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày …….
- Giấy Phép Xây Dựng số 131/GPXD ngày 03/11/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp phép xây dựng cho Dự án Tòa tháp Thiên Niên Kỷ tại Số 4, đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2.7 Chủ Đầu Tư đã thực hiện ký kết với Ngân hàng TMCP …….. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai số: ……. ngày …… và nhận được Văn bản của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số …… ngày…….

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

3.1 Giá Bán Căn Hộ

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính bằng Đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá 01m^2 của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá Bán Căn Hộ cụ thể được quy định như sau:

Giá bán căn hộ tạm tính dựa trên Diện tích thông thủy dự kiến…. m^2 là: … m^2 (x) …….đồng/1m^2 = …….. đồng. (Bằng chữ:……../.). (Giá bán Căn hộ tạm tính)

Bao gồm:

- Giá bán thuần: …….. đồng (Bằng chữ:……..);
- Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): …….. đồng (Bằng chữ: ……..)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung Cư :…… đồng (Bằng chữ:…….)

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.

(b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản sau:

(i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc Chủ Đầu Tư thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;

(ii) 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 điện, nước, 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;

(iii) Phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư , các loại phí thu cho việc sử dụng các phần sở hữu chung và các công trình công cộng, và các loại phí khác do các chủ Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thoả thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;

(iv) Các chi phí khác do Các Bên thoả thuận bao gồm:

- Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 3.1(b) (i) ở trên như: phí hành chính, dịch vụ với bên thứ ba phát sinh do yêu cầu của Bên Mua; chi phí cho việc cung cấp các tài liệu, giấy tờ khác liên quan đến Căn Hộ không nằm trong danh mục các tài liệu Bên Bán cung cấp để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc các mục đích khác… các khoản này thu theo thoả thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành;
- Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp và các loại phí khác do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư ; và
- Phí đậu xe (ô tô, xe máy, và các loại xe khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư .

(c) Các 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, các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác theo thông báo của Bên Bán:

- Tên tài khoản :
- Tài khoản số :
- 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 bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các phí tương tự khác phải trả liên quan đến việc thanh toán đó, trừ trường hợp thanh toán bằng tiền mặt đã được Bên Bán chấp thuận.

3.3 Thời hạn thanh toán:

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết như sau:

- Đợt 1: ….% + Thuế GTGT ngay khi ký kết Hợp đồng Mua bán;

- Đợt 2: ….% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng …)

- Đợt 3: …% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng …)

- Đợt 4: …% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng …)

- Đợt 5: …% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng …)

- Đợt 6: …% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm đổ bê tông xong sàn tầng …)

- Đợt 7: …% + Thuế GTGT dự kiến tháng …. Năm …. (tương đương với thời điểm bàn giao Căn hộ - Tháng…/ năm …) + 2% Kinh phí bảo trì phần Sở hữu chung và phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho tháng đầu tiên theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán.

- Đợt 8: …% + Thuế GTGT còn lại của Giá bán thuần trong vòng … ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận.

Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ có thể được điều chỉnh tùy theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm và đảm bảo hạn mức thanh toán đối với Căn Hộ hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ thì tất cả các khoản tiền thanh toán trước đó (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển. Trong trường hợp số tiền thanh toán vượt quá số tiền quy định của từng đợt thì số tiền vượt quá sẽ được chuyển vào một tài khoản ký quỹ của Bên Bán để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán cho các đợt thanh toán còn lại của Bên Mua.

Số tiền chênh lệch của các đợt thanh toán do điều chỉnh Giá bán Căn hộ do chênh lệch về Diện tích Thông thủy Thực tế so với Diện tích Thông thủy Dự kiến theo quy định tại Điều 2.1 (b) sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn Hộ;

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư : Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

(c) Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.

Và trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở hữu Chung Của Nhà Chung Cư , không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì

được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng lại.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: điện thoại, internet, truyền hình cáp.. kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Toà nhà. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối như: điện thoại, internet, truyền hình cáp… tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán:

(a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

(b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này, quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;

(c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

(d) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, chứng từ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn Hộ, phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu, thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trong vòng 15 ngày Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận trong phạm vi trách nhiệm của Bên Bán đồng thời yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị Hợp Đồng.

(e) 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 theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(f) 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 Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về trang thiết bị, vật liệu được thay thế. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận thông báo mà Bên Mua không có phản hồi gì thì coi như đồng ý với nội dung thông báo.

(g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập ban quản trị Nhà Chung Cư ; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư ;

(h) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư ; Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư , cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

- Mỗi căn hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;

- Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một phiếu biểu quyết.

(i) Đề xuất đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế này để hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:

- Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư ;

- Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư .

(j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;

(k) 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 theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

(l) Được vào Căn Hộ khi đã thông báo cho bên mua trước tối thiểu 24 tiếng, hoặc trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;

(m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

(n) Có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với các quy định của pháp luật;

(o) Trường hợp đã có thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không đến nhận và hoàn tất trách nhiệm thanh toán Giá trị Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền gửi văn bản yêu cầu Cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy Chứng Nhận. Mọi hệ quả pháp lý phát sinh từ việc bị thu hồi Giấy Chứng Nhận, Bên Mua hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

(p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

(a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp 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; 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; và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

(b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ 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 Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

(f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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

(h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm 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 Việt Nam;

(i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ 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;

(j) Tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, 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 theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

(m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của 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 Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản

tại ngân hàng và giao cho ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;

(n) Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại Ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo quy định pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua.

(o) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(p) Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán giá bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;

(q) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của Căn Hộ theo quy định pháp luật, quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư ;

(r) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

(s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của của pháp luật.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

(a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thời hạn, 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 này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi để xe của Nhà Chung Cư . Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt; việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải 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 thực hiện hoặc được coi là tự thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) 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 được Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện là đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) 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) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp:

- 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 này.
- Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch lớn hơn …% so với diện tích thông thủy dự kiến.

(Các Bên tự thoả thuận tỷ lệ chênh lệch diện tích cụ thể, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức chênh lệch không quá 5%).

Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong các trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

(h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu theo quy định của Bộ Xây Dựng;

(i) Tham gia hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của hội nghị Nhà Chung Cư ; Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa Nhà Chung Cư , cụm Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và được quy định như sau:

- Mỗi căn hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
- Đối với phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại Nhà Chung Cư đó có một phiếu biểu quyết.

(j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;

(k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

(l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;

(m) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

(o) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

(p) Được quyền 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 tại công trình;

(q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

(a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

(b) Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trường hợp đã có thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận (hoặc thông báo của Bên Bán về việc cung cấp hồ sơ pháp lý của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận) mà Bên Mua không đến nhận và hoàn tất trách nhiệm thanh toán Giá trị Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên Mua phải chịu lãi phát sinh đối với số tiền chậm nộp theo lãi suất ….. của Ngân hàng …… kể từ ngày hết thời hạn thông báo;

(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 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, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

(e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như quy định 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... 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 được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

(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 đính kèm theo Hợp Đồng này;

(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) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;

(k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;

(l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo các quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

(m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm các quy chế về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;

(n) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;

(o) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua cần phải cung cấp cho Bên Bán theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(p) 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 khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

(q) 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 Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

(r) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư của Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

(s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;

(t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ;

7.2 Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc, trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;

7.3 Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không có sự khấu trừ hoặc giữ lại nào (như các khoản thuế khấu trừ hoặc khoản khác) trừ khi sự khấu trừ hoặc giữ lại đó được pháp luật yêu cầu.

7.4 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam;

7.5 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán bao gồm cả các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua chưa hoàn thành theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này mà sẽ kết chuyển các khoản tiền đó cho Bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 8. BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

(a) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng nhà ở dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu hoặc đã khắc phục các vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng;

(b) Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng;

(c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo đúng nội dung và tiến độ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng.

(d) Diện tích thông thủy thực tế chênh lệch không lớn hơn …% so với Diện tích thông thủy dự kiến.

(Các Bên tự thoả thuận tỷ lệ chênh lệch diện tích cụ thể, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo mức chênh lệch không quá 5%).

8.2 Ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ: Tháng …. Năm …. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá ….. ngày kể từ ngày nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 5.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này,

8.4 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**") theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 5 trong trường hợp Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 8.1 Hợp đồng.

Sau khi kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, nếu diện tích Căn Hộ có chênh lệch so với diện tích hoàn công, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp gửi đề nghị cho bên Bán để hai bên cùng đo đạc lại diện tích Căn Hộ một lần nữa. Sau khi đo đạc lại, nếu Bên Mua vẫn không đồng ý với kết quả đo đạc, Bên Mua có thể thuê đơn vị có chức năng đo đạc độc lập để đo đạc lại và Bên Mua phải trả chi phí cho việc thuê đo đạc lại.

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao theo thông báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao theo thông báo, Bên Mua được xem như 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. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.

8.5 Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

8.6 Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa tuỳ theo quyết định của Bên Mua. 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 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 Căn Hộ, 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.

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 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) 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.

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định pháp luật hiện hành.

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

9.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

9.4 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục 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 uỷ quyền thực hiện.

9.5 Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 10 ngày (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. 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. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

9.6 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể 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 như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.

Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ hoặc Tòa nhà có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.

9.7 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

(a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

(b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

(c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả kháng;

(d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.6;

(e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các nội dung thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

(f) Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản theo quy định tại Điều 9.5;

9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại Điều 9.6, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

9.9 Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật vào từng thời điểm.

10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

(a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc không có tranh chấp với 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 trong Hợp Đồng này;

(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 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 này.

(e) Khi tòa nhà đi vào hoạt động, Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Căn Hộ cho Bên Thứ Ba thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán và Đơn vị vận hành tòa nhà để hoàn tất các nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn Hộ tại thời điểm chuyển nhượng.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

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

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thoả thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 2, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3;

11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:

(a) Phần diện tích dịch vụ, thương mại bao gồm cả sảnh, hành lang, sân vườn, vệ sinh… gắn liền với khu đó, căn hộ dịch vụ văn phòng.

(b) Phần diện tích các căn hộ chưa bán và các diện tích không thuộc Phụ lục 7.

(c) Phần thiết bị, công nghệ được đầu tư làm gia tăng giá trị Nhà Chung Cư nhằm mục đích sử dụng, kinh doanh, khai thác dịch vụ đặt trong phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, nếu đặt trong phần diện tích sở hữu chung, phải có sự thoả thuận với các Bên sở hữu.

11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 7 của Hợp Đồng:

11.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

(a) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý và vận hành Nhà Chung Cư , phí quản lý dự kiến từ 10.000 đồng/m^2/tháng - 12.000 đồng/m^2/tháng - (Đã bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 03 (Ba) tháng đầu cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao theo thông báo và sau đó là thanh toán từ ngày mùng 01 (một) đến ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa Nhà Chung Cư , cụm Nhà Chung Cư ;

- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

- Các công việc khác có liên quan.

(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 rị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư .

(c) Trường hợp Uỷ Ban Nhân Dân Thành Phố Hà Nội 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;

(d) Mức phí quản lý sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

(e) Mức phí quản lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.

(f) Mức phí quản lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp...và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

(a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký Hợp Đồng, từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm 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 quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b).

12.2 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1(b), nhưng quá ...(…) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi tính theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm ký Hợp Đồng trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn …(…) ngày nêu trên đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

(Các bên thoả thuận thời gian cụ thể khi ký kết Hợp đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời gian chậm bàn giao tối đa là 90 (chín mươi) ngày).

(b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 13.2(c) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhưng Bên Mua và Bên Bán có thoả thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

Điều 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

13.1 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 này bằng văn bản, trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

(b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;

(c) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

(d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này; và;

(e) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

13.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.

(a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thoả thuận.

(b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điều 13.1(b), 13.1(c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

(i) Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

(ii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán như đã qui định tại điều 12.1 (a) (tính đến ngày chấm dứt hợp đồng) và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 10% Giá Bán Thuần.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền trên cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày bên bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng mới hoặc 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tuỳ thời điểm nào đến trước.

(c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

(i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi);

(ii) Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 10% Giá Bán Thuần và Bên Bán vẫn phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao như đã qui định tại điều 12.2.a (tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng).

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền trên cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

(iii) Ngay sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

(d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(e) ở trên:

(i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) theo phương thức do Các Bên thoả thuận; và

(ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

Điều 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁN

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

(a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

(b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

(c) Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của Bên Bán) , dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch.

(d) Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;

(e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.3 Khi xuất hiện một trong các Sư Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 13.1(e) của Hợp Đồng này.

14.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 15. THÔNG BÁO

15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

(a) Bên Bán:

CÔNG TY TSQ VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 4 đường Quang Trung, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Điện thoại: Fax:

Mail:

(b) Bên Mua:

Ông/Bà

Địa chỉ liên hệ: Điện thoại: Email:

15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), gửi bằng fax, nhắn tin qua điện thoại di động hoặc các hình thức liên lạc khác do bên mua đăng ký theo Hợp đồng này.

15.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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 15.1 và 15.2 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 gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

(c) Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận);

(d) Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

(e) Vào ngày gửi thông báo vào địa chỉ email hoặc các hình thức thông tin dữ liệu điện tử khác theo đăng ký của Bên Mua.

15.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 7 (bảy) ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 15.1 và 15.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một 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 Các Bên có quyền yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 17. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

17.1 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.

17.2 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, phụ đính 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 dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp

Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán Giá 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;

(e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật của Việt Nam.

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

17.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà nước tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều khoản khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

17.5 Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 18. THỎA THUẬN CHUNG

18.1 Tài liệu đính kèm sao đây

- Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Căn Hộ

  + Phụ Đính 1: Các Bản Vẽ

  + Phụ Đính 2: Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
- Phụ Lục 2 - Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 3 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
- Phụ Lục 4 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 5 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 6 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng
- Phụ Lục 7 - Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Cụm Nhà Chung Cư
- Phụ Lục Đặc biệt

là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Phụ Đính này.

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

Điều 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 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 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 tòa nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư .

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

19.4 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.

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng. ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

BÊN MUA **BÊN BÁN**