

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

....., ngày.....tháng.....năm..... (“Ngày Ký”)

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ Luật Dân Sự**”);
 - Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Nhà Ở**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
 - Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
 - Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 (“**Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng đề ngày 15 tháng 12 năm 2016 (“**Thông Tư 02**”);
- Căn cứ việc Bên Bán đang phát triển một khu dân cư – thương mại – dịch vụ tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh (“**Dự Án**”) trên Khu Đất Dự Án, bao gồm Nhà Chung Cư (như định nghĩa bên dưới) và một phần diện tích khác cho khu thấp tầng (“**Khu Thấp Tầng**”). Theo Dự Án được phê duyệt, Khu Thấp Tầng nằm độc lập với Nhà Chung Cư, không hợp thành bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư nên việc bàn giao Căn Hộ sẽ chỉ phụ thuộc vào việc hoàn thành Nhà Chung Cư.
 - Căn cứ các Quyết định/ văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự Án được cơ quan có thẩm quyền cấp bao gồm²:
 - Căn cứ văn bản của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh số ngày.....về việc bán căn hộ hình thành trong tương lai;
 - Căn cứ hợp đồng bảo lãnh đề ngày _____ được ký kết bởi và giữa Bên Bán và ngân hàng _____ về việc.....

Chúng tôi gồm các bên sau đây:

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

¹ Hợp Đồng chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Nhà Chung Cư.

² Điền hồ sơ pháp lý của Dự án, 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 nhà

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ G HOMES

Giấy chứng nhận đăng ký : Số 0313146864 đăng ký lần đầu ngày 02/03/2015 cấp bởi
doanh nghiệp Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh và bất kỳ
bản sửa đổi nào tại từng thời điểm.

Đại diện bởi : Ông Tay Lin Huang
Chức danh: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ đăng ký : 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ
Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ : Tòa nhà Mê Linh Point, 2 Ngô Đức Kế, phường Bến
Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : +84 888 988 800

Số tài khoản ngân hàng : 881704060000083
Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam
Chi nhánh Hồ Chí Minh
Swift code: VNIBVNVX

Mã số thuế : 0313146864

Và

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :
(Với tư cách là Người Đại Diện (như được định nghĩa
bên dưới) nếu Bên Mua gồm nhiều hơn một người)

Số CMND (hay hộ chiếu) số : cấp ngày/...../....., tại:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Thư điện tử :

Số tài khoản ngân hàng (nếu
có) :

Mã số thuế (nếu có) :

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

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn Hộ (“**Người Đại Diện**”) và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì họ phải ký các tài liệu đó.

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

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận**” là phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được quy định tại Điều 3.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.3 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng, và có các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.5 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ (ii) do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có), (iii) được xây dựng trên một phần của Khu Đất Dự Án, Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh như được mô tả tại Sơ Đồ Địa Điểm Dự Án tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên và sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và các thiết bị kèm theo Nhà Chung Cư nhằm mục đích duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.

- 1.7 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim các tường bao, các tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2.1(c) của Hợp Đồng này.
- 1.8 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” là ngày nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế hoặc ngày mà Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Giá Bán Căn Hộ Thực Tế**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng này.
- 1.10 “**Giá Bán Căn Hộ Gộp**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công hay lô gia gắn liền với Căn Hộ, được tính từ mặt trong của tường bao Căn Hộ 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, nếu ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt, như được mô tả tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.12 “**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 xảy ra khiếm khuyết hoặc hư hỏng vì các lý do kỹ thuật khi vận hành sử dụng mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này.
- 1.13 “**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 có thẩm quyền của Nhà Nước cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai.
- 1.14 “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 1.15 “**Thư Từ Trao Đổi**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 16.4 của Hợp Đồng này.
- 1.16 “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo được Bên Bán gửi cho Bên Mua như được quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.17 “**Số Tiền Bàn Giao**” là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Sự Kiện Bất Khả Khắc**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Các Bên mà mỗi Bên hoặc Các Bên KHÔNG THỂ lường trước được và KHÔNG THỂ khắc phục được đối với 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 “**Ngày Ký**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại phần đầu tiên của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.21 “**Biên Bản Bàn Giao**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 1.22 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung đối với bản nội quy đó được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.23 “**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng này.
- 1.24 “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này.
- 1.25 “**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.
- 1.26 “**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.
- 1.27 “**Ban Quản Trị**” là ban được thành lập hoặc sẽ được thành lập để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và Nhà Chung Cư, mà sẽ trở thành một phần của ban quản trị chung của Dự Án khi thành lập ban quản trị chung của Dự Án.
- 1.28 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.29 “**Phí Quản Lý**” là khoản phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.30 “**Dự Án**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.
- 1.31 “**Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.32 “**Khu Đất Dự Án**” có nghĩa là khu đất dự án được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
- 1.33 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” sẽ bao gồm (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được quy định trong Giấy Chứng Nhận; và (ii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được mô tả tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này.

- 1.34 “**Người Đại Diện**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại phần giới thiệu Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 1.35 “**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 như được mô tả tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào Giá Bán Căn Hộ Gộp.
- 1.36 “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, tùy thuộc vào các thay đổi đối với pháp luật Việt Nam thực hiện bởi cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm.
- 1.37 “**VND hoặc Đồng Việt Nam**” là Đồng Việt Nam là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.38 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà G Homes.
- 1.39 Diễn giải:
- các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
 - tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp Đồng này;
 - các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa số nhiều và ngược lại; và
 - dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.

Điều 2: Đặc điểm của Căn Hộ và Nhà Chung Cư

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

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

- Căn Hộ số: [_____] tại tầng: [_____] , thuộc Nhà Chung Cư.
(Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước nhưng trong mọi trường hợp đều không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế).
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [_____] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.11 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 2.1(b) 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 Giá Bán Căn Hộ Gộp cho Bên Bán theo diện tích sử dụng có được từ thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).

Nếu chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế trong phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ Gộp. Nếu chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế vượt quá phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ Gộp sẽ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 3.1(b) của Hợp Đồng này.

Các Bên thống nhất rằng Biên Bản Bàn Giao hoặc phụ lục của Hợp Đồng này nhằm sửa đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và phần chênh lệch diện tích (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và các phụ lục là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích được ghi trên Giấy Chứng Nhận sẽ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

- c) Diện Tích Sàn Xây Dụng Căn Hộ là: m², diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng làm nhà ở.
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2020

2.2 Đặc điểm về các thửa đất có Nhà Chung Cư nêu tại Điều 1.5 của Hợp Đồng này:

- a) Các thửa đất số:
- b) Bản đồ số 8675/GĐ-TNMT ngày 04/03/2016 cấp bởi Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh.
- c) Tổng diện tích sàn xây dựng:.....m²;
- d) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:.....m²;
 - Sử dụng chung:.....m²;
 - Nguồn gốc sử dụng đất:.....

Điều 3: Giá Bán Căn Hộ Gộp, Phí Bảo Trì, phương thức và tiến độ thanh toán

3.1 Giá Bán Căn Hộ Gộp:

- a) Giá Bán Căn Hộ Gộp là _____ VND (Bằng chữ: _____), được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là _____ VND (Bằng chữ: _____) (“**Đơn Giá**”) nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Giá Bán Căn Hộ Gộp quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán Căn Hộ Thực Tế (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là _____ VND (Bằng chữ: _____);

- Thuế GTGT: _____ VND (Bằng chữ: _____); khoản Thuế GTGT này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
 - Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế là: _____ VND. (Bằng chữ: _____).
- b) Giá Bán Căn Hộ Gộp quy định tại Điều 3.1(a) nêu trên không bao gồm các khoản sau đây:

- 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 mà các khoản lệ phí, phí và chi phí này sẽ do Bên Mua chịu;
- Phí kết nối, lắp đặt và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ có liên quan;
- Phí Quản Lý. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;
- Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận:
 - Khoản tiền thanh toán thêm do điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Gộp phát sinh từ chênh lệch về diện tích:

Các Bên sẽ được xem là đã chấp nhận bất kỳ phần diện tích chênh lệch nào giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mà không cần phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Gộp nếu phần diện tích chênh lệch nằm trong phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (“**Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận**”). Theo đó, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế sau khi có Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận được xem là được Các Bên đồng ý và là diện tích cuối cùng theo Hợp Đồng này.

Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của điều khoản này, khi tiến hành so sánh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

Nếu phần diện tích chênh lệch trên vượt quá Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận và không phải là kết quả của hoặc không phải do bất kỳ sự thay đổi phương pháp đo đạc hoặc thay đổi pháp luật Việt Nam nào, thì Giá Bán Căn Hộ Gộp sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Gộp dưới đây sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên

Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua, tùy từng trường hợp áp dụng:

Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Gộp = Đơn Giá x diện tích chênh lệch

- Nếu vì bất kỳ lý do gì, Bên Bán được yêu cầu thanh toán bất kỳ Thuế GTGT bổ sung nào cho cơ quan thuế liên quan đến Hợp Đồng này (kể cả trong trường hợp điều chỉnh phân bổ của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế giữa giá trị xây dựng của Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất thuộc Căn Hộ), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Thuế GTGT bổ sung đó vào thời điểm được nhà nước yêu cầu như được thông báo bởi Bên Bán.
 - Nếu Giá Bán Căn Hộ Gộp giảm hoặc tăng, tùy từng trường hợp áp dụng, việc điều chỉnh sẽ được tính vào phần Giá Bán Căn Hộ Gộp chưa thanh toán mà Bên Mua sẽ thanh toán như là một phần của Số Tiền Bàn Giao. Ngoại trừ việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Gộp cho trường hợp được quy định tại Điều 3.1(b) này hoặc trừ khi được Các Bên thỏa thuận bằng văn bản, Giá Bán Căn Hộ Gộp sẽ không thay đổi.
- c) Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán trước Phí Quản Lý và thanh toán các khoản phí dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được quy định tại Hợp Đồng này.

Ngay khi Bên Bán phát hành biên nhận ghi nhận số tiền được Bên Mua thanh toán hoặc số tiền được Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua được xem là đã hoàn tất việc thanh toán.

3.3 Tiến độ thanh toán:

a) Tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT (không bao gồm Phí Bảo Trì): như quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

b) Ngày đến hạn thanh toán Phí Bảo Trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 1.28 của Hợp Đồng này cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao. Các Bên đồng ý rằng, trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được Phí Bảo Trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư. Trường hợp Bên Bán không bàn giao Phí Bảo Trì thì Ban Quản Trị

có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao.

Điều 4: Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng xây dựng 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 thống nhất và được quy định tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:³
- a) Giai đoạn 1: [_____];
 - b) Giai đoạn __: [_____]; và
 - c) Giai đoạn cuối: [_____].
- 4.3 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, 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 sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng:
- a) Các tiện ích trong khu vực Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ: hệ thống đường nội bộ, hệ thống chiếu sáng công cộng nội bộ, điện cho mục đích sinh hoạt nội bộ; hệ thống thoát nước và cung cấp nước nội bộ, hệ thống thông tin liên lạc và phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - b) Bản danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 7 đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

- 5.1 Quyền của Bên Bán:
- a) Yêu cầu Bên Mua trả đầy đủ Giá Bán Căn Hộ Gộp theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này cộng với tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thanh toán thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán của Bên Mua được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn theo quy định của Hợp Đồng này;
 - 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 cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo các thỏa thuận trong Hợp Đồng

³ Các giai đoạn xây dựng tương ứng với các đợt thanh toán như quy định tại Điều 3.3(a) của Hợp Đồng này.

này;

- d) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02 và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (được định nghĩa tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư) đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) hoặc Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc Người Sử Dụng (được định nghĩa tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư) khác sau khi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- e) Được quyền thay đổi thiết bị và vật liệu xây dựng Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; mọi thay đổi thiết bị và vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f) Kể từ ngày vận hành Nhà Chung Cư đến ngày thành lập Ban Quản Trị, thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường tổn thất và thiệt hại do Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng;
- i) Các quyền khác của Bên Bán do Các Bên thỏa thuận:
- Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả theo quy định của Hợp Đồng này;
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật Việt Nam; và

- Khi chấm dứt Hợp Đồng này, nếu có, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào, ngoại trừ trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua hoặc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau khi bàn giao Căn Hộ.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ; cung cấp cho Bên Mua một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng Căn Hộ theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, 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 các thay đổi được yêu cầu bởi cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Nhà Chung Cư theo đúng yêu cầu thiết kế, yêu cầu kỹ thuật hiện hành;
- e) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- f) Bảo quản Căn Hộ tốt trong thời gian sau khi hoàn thành Căn Hộ và trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ; thực hiện Bảo Hành Nhà Ở và bảo trì Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- g) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng dịch vụ với nhà cung cấp dịch vụ như điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, v.v.;
- i) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- j) Trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước 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 theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo trong thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ

trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị; cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
- l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường tổn thất và thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng;
- n) Nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, nếu có, nằm trong phạm vi của Nhà Chung Cư và chuyển Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này.
- o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước yêu cầu.
- p) Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.
- q) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) 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;
- b) 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 tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Được sử dụng ... chỗ đỗ xe máy. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu của Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- d) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(j) của Hợp Đồng này);
- e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ do nhà cung cấp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán khi nhận bàn giao Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện về sử dụng các dịch vụ của nhà cung cấp dịch vụ;
- f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ Gộp và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và đưa vào vận hành các công trình hạ tầng và tiện ích bên trong Nhà Chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này, hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 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;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng;
- j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng nếu Bên Mua có yêu cầu;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán nằm trong phạm vi của Nhà Chung Cư và bàn giao Phí Bảo Trì đã thu được từ Bên Mua theo đúng quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ Gộp bao gồm Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc phạm vi trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Nhà Ở 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, tổn thất và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, bất kể Bên Mua có dọn vào sử dụng Căn Hộ hay chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, viễn thông, v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định có liên quan do việc sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 và Điều 11.5 của Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không;
- h) Chấp hành quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng Việt Nam 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 Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường tổn thất và thiệt hại cho Bên Bán thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước, tùy từng trường hợp áp dụng;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- m) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
 - (i) Trong trường hợp được quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này:
 - (A) Nếu Bên Mua chậm nộp bất kỳ khoản tiền nào được quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này mà Bên Bán đã thực hiện nộp thay cho Bên Mua khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua sẽ phải hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã nộp thay, đồng thời Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán cho Bên Bán với mức lãi suất là 0,05%/ ngày trên các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp thay từ thời điểm Bên Bán đã nộp thay khoản tiền này đến thời điểm

Bên Bán nhận đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Bán đã nộp thay cùng với lãi suất, nếu có. Trong trường hợp việc chậm trễ nộp của Bên Mua làm phát sinh các khoản phạt/lãi từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền phạt cho cơ quan nhà nước.; hoặc

- (B) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thanh toán tiền phạt/ lãi, nếu có, theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- (ii) Vẫn đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan khác

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các khoản phí phát sinh trong thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các khoản lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi Căn Hộ được chuyển giao cho bên thứ ba.
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính của mình cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - a) Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ Gộp, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán thông báo và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
 - b) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sẽ chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng việc Bên Bán sẽ luôn luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
 - c) Nếu Bên Bán đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.

Điều 8: Bàn giao Căn Hộ

- 8.1 Điều khoản và điều kiện bàn giao Căn Hộ:

- a) Điều kiện bàn giao Căn Hộ: Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 và Điều 11.4, và Bên Bán đã hoàn thành các nghĩa vụ như được quy định chi tiết tại Điều 4 và Điều 8.3 của Hợp Đồng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc mua bán và bàn giao căn hộ và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này;
- b) Cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước phê duyệt và xác nhận chất lượng xây dựng Nhà Chung Cư. Vào thời điểm này, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”) cho Bên Mua về Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Số Tiền Bàn Giao và thủ tục bàn giao Căn Hộ;
- c) Sau khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ Số Tiền Bàn Giao, Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua (bao gồm cả chìa khóa) vào một ngày làm việc như đã được Các Bên thỏa thuận phù hợp với thời gian quy định tại Điều 8.2 dưới đây và đồng thời cùng ký kết Biên Bản Bàn Giao (theo mẫu được Bên Bán cung cấp) trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao quy định tại Điều 8.1(a) và 8.1(b) nêu trên.

8.2 Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [_____] (“**Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ**”).

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn so với Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ, nhưng không vượt quá chín mươi (90) ngày, kể từ Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên đồng ý rằng việc Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sẽ tuân theo quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng này trong trường hợp quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ; và/hoặc Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này trong trường hợp quá một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ ít nhất là mười bốn (14) ngày, Bên Bán phải gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua.

- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, có đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.
- 8.4 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ được quy định trong Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải cùng với Bên Bán kiểm tra mọi tình trạng của Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này và ký vào biên bản bàn giao theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này (“**Biên Bản Bàn Giao**”) trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao như quy định tại Điều 8.1 trên đây. Trong trường hợp không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Bên Mua có thể yêu cầu Bên Bán đo đạc lại và/hoặc Bên Mua tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập, có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán. Tranh chấp phát sinh (nếu có) sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật.

- 8.5 Trong trường hợp Bên Mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên Mua
- (a) không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hoặc
 - (b) đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ các trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(h) của Hợp Đồng này),

thì kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ như được thông báo trong Thông Báo Bàn Giao, được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo tình trạng thực tế của Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này của Bên Bán, và Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp này, 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 12.3 của Hợp Đồng này.

- 8.6 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, bất kể Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

Điều 9: Bảo hành Căn Hộ

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở, và các quy định sửa đổi, bổ sung các quy định đó theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước vào từng thời điểm.

- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.

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

Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

- 9.4 Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ khi nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật liên quan; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở mà gây tổn thất và thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua đối với tổn thất và thiệt hại thực tế đó.

- 9.5 Thời gian Bảo Hành Nhà Ở là sáu mươi (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 có nghĩa vụ thực hiện Bảo Hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- Hao mòn thông thường;
 - Tổn thất và hư hỏng do lỗi, cải tạo nhà ở của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - Tổn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;
 - Khi kết thúc thời hạn bảo hành như quy định tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này;
 - Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cải tạo nhà ở, những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa;
 - Các thỏa thuận khác do Các Bên thống nhất:
- Thời gian Bảo Hành Nhà Ở sẽ là mười hai (12) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Căn Hộ nhưng không được quy định tại Điều 9.3 trên đây.
- 9.7 Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật về nhà ở.

Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Nếu Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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 cho Bên Bán để Các Bên làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 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 này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí nào để xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan chấp thuận để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

- b) Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn liên quan đến Căn Hộ đối với 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 Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng;
 - 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.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều có các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Phụ Lục 7 đính kèm theo Hợp Đồng này; được quyền sử dụng đối với bất kỳ phần diện tích nào gắn với Căn Hộ; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 11.2 Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như sau:
- (a) Toàn bộ phần diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng trong Nhà Chung Cư theo đúng chấp thuận đầu tư và thiết kế đã được phê duyệt được cung cấp cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;
 - (b) Các căn hộ và/hoặc cửa hàng trong Nhà Chung Cư chưa được bán.
- Bên Bán có quyền sở hữu chung và quyền sử dụng chung đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 11.3 dưới đây.
- 11.3 Phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như sau:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 nêu trên;
 - 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 Nhà Chung Cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác/lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, hệ thống thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

- c) Toàn bộ khu đậu xe cho xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh và ô tô được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng;
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa.

11.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

- a) Tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Phí Quản Lý sẽ là [_____] VND/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Phí Quản Lý được tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Mức phí này có thể được điều chỉnh hợp lý dựa trên việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư trên thực tế tại từng thời điểm trên cơ sở thống nhất với Bên Mua. Các Bên đồng ý rằng khoản thu đầu tiên Phí Quản Lý của 03 tháng sẽ được thanh toán cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Sau đó, Phí Quản Lý sẽ được thanh toán trước từng tháng trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận cụ thể với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện các công việc sau:
 - 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 Trong 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.

11.5 Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất như sau:

- a) Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ nào để sử dụng (i) khu đậu xe và (ii) các dịch vụ giá trị gia tăng khác được chỉ định trong Nhà Chung Cư. Bên Bán sẽ không có quyền sở hữu các khoản phí này;
- b) Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua thanh toán và chuyển khoản vào tài khoản riêng nhằm mục đích quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và tại Hợp Đồng này;
- c) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc

sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

Điều 12: Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Các Bên thống nhất biện pháp khắc phục trong trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp như sau:

- a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Căn Hộ Gộp theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này quá thời hạn mười bốn (14) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên số tiền chậm thanh toán là 0,05% một ngày (“**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**”), được tính từ ngày thứ mười lăm (15) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này vượt quá sáu mươi (60) ngày, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15 trong Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Điều 15.2(a) của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng.

12.2 Các Bên theo đây thống nhất biện pháp khắc phục sau đây trong trường hợp Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp theo tiến độ thanh toán thỏa thuận hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt bằng tiền lãi phát sinh của toàn bộ số tiền của Giá Bán Căn Hộ Gộp mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua với lãi suất là 0,05% một ngày (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian chín mươi (90) ngày nói trên cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ.
- b) Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp theo tiến độ thanh toán thỏa thuận hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất ngày bàn giao mới để Bên Mua xem xét (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15 của Hợp Đồng này. Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về ngày dự tính bàn giao khác hoặc quyết định chấm dứt Hợp Đồng

này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp chấm dứt theo quy định này, Điều 15.2(b) của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng.

- 12.3 Nếu Căn Hộ đáp ứng tất cả điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ ghi trong Thông Báo Bàn Giao mà Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ, thì không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua (không quá ba mươi (30) ngày). Vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc (ii) không trả lời có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 15.2(c) của Hợp Đồng này và Bên Mua sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo quy định tại Điều 15.2(a)(i) và Điều 15.2(a)(ii) Hợp đồng.

Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp theo quy định tại Điều 3.3, Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 11.4 đầy đủ và đúng hạn, nếu Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ thì được xem như Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ ghi trong Thông Báo Bàn Giao và không áp dụng chế tài quy định tại Điều 15.2(d) Hợp Đồng.

- 12.4 Các thỏa thuận khác do Các Bên thỏa thuận:

- a) (i) Để Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định trong Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này, Các Bên theo đây đồng ý rằng Bên Mua sẽ gửi một văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao mới như được quy định tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn nói trên, Bên Mua sẽ được xem như đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên Mua.
- (ii) Các Bên theo đây cùng thỏa thuận trước rằng nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trong thời hạn nói trên, thì các thỏa thuận bổ sung của Các Bên về ngày dự tính bàn giao khác sẽ theo văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua như được quy định tại Điều 12.2(b) trong Hợp Đồng này. Nếu Bên Bán tiếp tục vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo văn bản thông báo mà Bên Bán đã gửi thì Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này theo thỏa thuận bổ sung về ngày dự tính bàn giao khác hoặc (ii) quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này.
- b) Tuy nhiên, nếu (i) Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ đến hạn trước của mình dẫn tới việc Bên Bán chưa thực hiện nghĩa vụ đến hạn sau hoặc (ii) trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (iii) trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ nhưng không chậm hơn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Dự Tính Bàn Giao Căn Hộ, thì trong phạm vi được cho phép như quy định tại Điều 411 của Bộ Luật Dân Sự, Bên Bán KHÔNG được coi là vi phạm

Hợp Đồng này và KHÔNG phải chịu Tiền Lãi Chậm Bàn Giao.

- c) (i) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua và (iii) tiền phạt vi phạm mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1(a), Điều 12.2(a) và Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này, tương ứng, sẽ phát sinh từng ngày và được tính theo phương pháp lãi đơn dựa trên số ngày thực tế trôi qua và một năm gồm ba trăm sáu mươi lăm (365) ngày.

Điều 13: Cam kết của Các Bên

13.1 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 liên quan;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, theo chất lượng và các vật liệu xây dựng được mô tả trong Hợp Đồng này.

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, dữ liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề có liên quan mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các vấn đề đó;
- (c) Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp 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. Nếu có tranh chấp về khoản tiền nói trên 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.

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

13.4 Trong trường hợp bất kỳ Điều, khoản, điều khoản và điều kiện nào của Hợp Đồng này bị cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước tuyên là vô hiệu, không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điều khoản và điều kiện khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi Điều, khoản, điều khoản và điều kiện mà bị vô hiệu, hoặc không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

13.5 Các Bên theo đây cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14: Sự Kiện Bất Khả Kháng

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi pháp luật và các chính sách của Việt Nam;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại trung tâm y tế;
- d) Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận như sau: khủng hoảng chính trị, đại dịch, khủng bố, bạo động dân sự, bạo loạn, đình công/ bãi công/ biểu tình hoặc bế xưởng trong thành phố hoặc trong ngành không do lỗi của một hoặc Các Bên.

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

14.3 Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như được định nghĩa tại Điều 14.1 của Hợp Đồng này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản đính kèm đầy đủ các giấy tờ chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng cho Bên còn lại trong thời hạn mười bốn (14) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc Bên bị tác động không thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nhưng cũng không phải là cơ sở để Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1(d) dưới đây.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này 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 Điều 15.1(e) của Hợp Đồng này.

Điều 15: Chấm dứt Hợp Đồng

- 15.1 Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên ký kết thỏa thuận quy định cụ thể các điều khoản, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ Gộp theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;
 - d) Khi Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này như sau:
- a) Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo chấm dứt cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày được quy định trong thông báo chấm dứt của Bên Bán và các quy định tại Điều 15.2(a)(i) và Điều 15.2(a)(ii) dưới đây sẽ được áp dụng.
 - (i) Khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1(b) và Điều 12.3 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải:
 - Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán từ thời điểm đến hạn thanh toán cho đến thời điểm Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng;
 - Thanh toán tiền phạt tương đương với hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cho Bên Bán.
 - (ii) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại đã thanh toán, nếu có khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 15.2(a)(i) trên đây.
 - b) Trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này, thì trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán (i) hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã trả mà không tính lãi, (ii) trả thêm cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày thứ 91 kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao Căn Hộ cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, và (iii) trả cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ Thực Tế.

- c) Trong trường hợp Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thực hiện các nghĩa vụ của mình tại Điều 15.2(a)(i) và Điều 15.2(a)(ii) của Hợp Đồng này.
- d) Ngoại trừ các trường hợp chấm dứt được thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này sẽ không bị chấm dứt bởi bất kỳ Bên nào trong mọi trường hợp.
- e) Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên sẽ thực hiện theo các quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

15.3 Các thỏa thuận khác:

Ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong tất cả các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này như nêu tại Điều 15.1 trên, với điều kiện Bên Bán đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ hỗ trợ Bên Bán, ký các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán, và thực hiện bất kỳ thủ tục cần thiết nào theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán bán lại Căn Hộ cho bên mua khác.

Điều 16: Thông báo

- 16.1 Địa chỉ của Bên Bán để nhận thông báo từ Bên Mua sẽ là địa chỉ liên hệ được nêu trong phần thông tin chi tiết của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có văn bản thông báo khác đi từ Bên Bán gửi cho Bên Mua.
Địa chỉ của Bên Mua để nhận thông báo từ Bên Bán sẽ là địa chỉ liên hệ được nêu trong phần thông tin chi tiết của Bên Mua tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có văn bản thông báo khác đi từ Bên Mua gửi cho Bên Bán.
- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư chuyển phát nhanh, thư điện tử hoặc trao tay.
- 16.3 Bên nhận thông báo:
 - a) Từ phía Bên Bán: Trưởng phòng kinh doanh.
 - b) Từ phía Bên Mua: Người Đại Diện (như được định nghĩa tại phần thông tin chi tiết về Bên Mua tại phần đầu của Hợp Đồng này).
- 16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin hoặc khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thư Từ Trao Đổi**") đều phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, bất kỳ Thư Từ Trao Đổi nào đều được coi là đã được nhận nếu được 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 và Điều 16.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận;
 - b) Vào ngày thứ ba (3) kể từ ngày đóng dấu của đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh.

- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết về việc thay đổi địa chỉ, phương thức và tên người nhận; Trong trường hợp các thay đổi đó (nếu có) đã xảy ra mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết thì Bên còn lại không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các thông báo từ Bên còn lại.
- 16.6 Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ của Bên Mua như được quy định tại Điều 16.1 trên đây (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16.4 của Hợp Đồng này.

Điều 17: Các thỏa thuận khác

- 17.1 Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
- 17.2 Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm nào hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.
- 17.3 Các quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và/hoặc quyền sở hữu riêng đối với Căn Hộ chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ Gộp và tất cả các khoản tiền khác đến hạn phải trả theo Hợp Đồng này cho Bên Bán.
- 17.4 Luôn luôn với điều kiện là việc chuyển nhượng Hợp Đồng này được hoàn tất theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc được cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước công nhận, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ tiếp nhận từ Bên chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng hợp pháp đó. Tương tự, Bên còn lại sẽ chấp nhận bên nhận chuyển nhượng đối với việc chuyển nhượng hợp pháp đó.

Điều 18: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn sáu mươi (60) 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 giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19: Hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ [_____].
- 19.2 Hợp Đồng này được ký kết thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt và hai (02) bản gốc bằng tiếng Anh. Bên Mua giữ một (01) bộ Hợp Đồng và Bên Bán giữ các bản còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 19.3 Các tài liệu kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư, một (01) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và một (01) bản danh mục thiết bị và vật liệu xây dựng Căn Hộ và một (01) bản sao hợp đồng bảo lãnh được ký bởi Bên Bán và ngân hàng trong trường hợp Căn Hộ hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.
- Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời Hợp Đồng này và có giá trị ràng buộc Các Bên.
- 19.4 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận sửa đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

Tên: _____

Tên: Tay Lin Huang

CMND/Hộ chiếu số _____ cấp
ngày _____ tại _____

Chức danh: Tổng Giám Đốc

Giấy ủy quyền (nếu có):

PHỤ LỤC 1
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư

số: [_____] / ngày tháng năm (“Hợp Đồng”))

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

- 1.1 “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” hoặc “**Bên Mua**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.2 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng trên một phần của Khu Đất Dự Án, tại Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3 “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và được quy định tại Điều 11.3 của Bản Nội Quy.
- 1.4 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà G Homes.
- 1.5 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.6 “**Ban Quản Trị**” là ủy ban được thành lập hoặc sẽ được thành lập để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.7 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.8 “**Phí Quản Lý**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 14.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.9 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.10 “**Người Sử Dụng**” là tổ chức hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

Điều 2: Quy định đối với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 2.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.
- 2.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.
- 2.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.

Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 3.1 Chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
 - a) 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;
 - b) 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.
- 3.2 Thu và quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 3.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng;
- 3.5 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

- 3.6. Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02 và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- 3.7. Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt
- 3.8. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng khác.
- 3.9. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.10. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 3.11. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 3.12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.13. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 4: Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

- 4.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 4.2. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
 - a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

- b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
- c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- d) Thu Phí Quản Lý theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- e) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- f) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- h) 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- i) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.
- l) 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;

- m) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

Điều 5: Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư

5.1. Ban Quản Trị sẽ được thành lập bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông Tư 02 và các sửa đổi, bổ sung của Thông Tư 02 tùy từng thời điểm.

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

- a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua;
- d) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Bản Nội Quy này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
- e) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Phí Bảo Trì theo quy định;
- h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;
- i) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Bản Nội Quy này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy này;

- l) Quản lý, sử dụng Phí Bảo Trì theo các quy định của pháp luật và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - m) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy định tại Quy chế do Bộ Tài chính ban hành.
- 5.3. Việc biểu quyết và thông qua các quyết định của Ban Quản Trị sẽ tuân theo quy định tại Thông Tư 02 và các sửa đổi, bổ sung của Thông Tư 02 tùy từng thời điểm.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng

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

- a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần diện tích sàn Căn Hộ mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng; có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng khác;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 11.3 của Bản Nội Quy này;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Bản Nội Quy này;
- d) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp hoặc công khai thông tin và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý và Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung Cư;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;
- i) Chấp hành các quy định về sửa chữa các thiệt hại, thay thế, hoặc lắp đặt tại Căn Hộ, các khu vực khác thuộc phần sở hữu riêng như được quy định tại Bản Nội Quy này và/hoặc các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm).

- j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho Người Sử Dụng và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng khác bị hư hỏng do mình gây ra; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư, chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại và phần sở hữu chung trong trường hợp bên bảo hiểm từ chối thanh toán vì bất kỳ lý do gì và chịu trách nhiệm cho bất kỳ khoản tiền nào không thuộc khoản tiền được khấu trừ;
- m) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- n) Thực hiện các quy định khác của pháp luật.

6.2. Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng của Căn Hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp Người Sử Dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự; trường hợp trong một Căn Hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều Người Sử Dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 6.1(c) đến Điều 6.1(n) trong Bản Nội Quy này.

Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 7.1. Sử dụng Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.3. Chăn, thả, nuôi gia súc, thú cưng, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
- 7.4. Sơn, trang trí hoặc treo quảng cáo, thông báo mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

- 7.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- 7.7. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 7.8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 7.9. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 8: Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 8.1. Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng.
- 8.2. Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 8.3. Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
- 8.4. Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
- 8.5. Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
- 8.6. Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

Điều 9: Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 9.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 9.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.
- 9.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 9.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 10: Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 10.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng khác.
- 10.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 10.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 10.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 10.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 5 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 9 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ.

- 10.6. Các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

Điều 11: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Phụ Lục 7 đính kèm theo Hợp Đồng này; được quyền sử dụng đối với bất kỳ phần diện tích nào gắn với Căn Hộ; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

11.2. Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như sau:

- a) Toàn bộ phần diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng trong Nhà Chung Cư theo đúng chấp thuận đầu tư và thiết kế đã được phê duyệt được cung cấp cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- b) Các căn hộ và/hoặc cửa hàng trong Nhà Chung Cư chưa được bán.

Bên Bán có quyền sở hữu chung và quyền sử dụng chung đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 11.3 dưới đây.

11.3. Phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như sau:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 nêu trên;
- 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 Nhà Chung Cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác/lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, hệ thống thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- c) Toàn bộ khu đậu xe cho xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh và ô tô được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng;
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

Điều 12: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 12.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.
- 12.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 13: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

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

Điều 14: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 14.1. Phí Bảo Trì: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu của Các Bên để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
- 14.2. Phí Quản Lý sẽ được nộp là [_____] VND/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) mà có thể tăng tại từng thời điểm trên cơ sở thống nhất với Bên Mua theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư. Mức đóng góp Phí Quản Lý được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) diện tích thông thủy của Căn Hộ hoặc (ii) phần diện tích khác của Nhà Chung Cư không bao gồm diện tích Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư.

Phí Quản Lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Bảo hiểm cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư .
- d) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- e) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

- f) Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.
- Chi phí cho các khu vực và tiện ích chung (điện, nước ...)
 - Chi phí cho các thiết bị (máy phát điện, thang máy ...)
 - Chi phí cho các nhà thầu dịch vụ (vệ sinh, an ninh, xử lý rác thải, kiểm soát dịch hại, làm vườn ...)
 - Chi phí cho các sự kiện và trang trí.
- 14.3. Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.): do Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị quy định và niêm yết công khai tại... khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
- 14.4. Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư: sẽ được quy định và công khai bởi Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị;
- 14.5. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v.): sẽ không bị thu phí đối với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và những Người Sử Dụng đang cư trú hợp pháp trong Nhà Chung Cư. Đối với bất kỳ khách viếng thăm nào, phí sử dụng các dịch vụ gia tăng sẽ được Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
- 14.6. Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ, được niêm yết công khai tại..... và chỉ thu theo nhu cầu sử dụng thực tế.
- Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm

- 15.1. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 15.2. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 16: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác

- 16.1. Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư. Kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện trên cơ sở đồng ý được đưa ra bởi đa số Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- 16.2. Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư có:
- a) quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua đường ống dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
 - b) các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư;
 - c) quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ đường ống dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư;
 - d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và bảo trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư khi công việc quan sát, sửa chữa và bảo trì hoặc công trình xây dựng không thể thực hiện được một cách hợp lý theo cách khác;
 - e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới đường ống dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm a) và c) trên đây;
 - f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
 - g) thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định của luật pháp Việt Nam.

PHỤ LỤC 2 TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT (không bao gồm Phí Bảo Trì)⁴:

Đợt thanh toán thứ 1: _____ VND (Bằng chữ: _____ đồng Việt Nam), tương đương với _____ % Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT; ngày đến hạn: _____; _____; và

Đợt thanh toán cuối cùng: _____ VND (Bằng chữ: _____ đồng Việt Nam), tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cộng với Thuế GTGT; ngày đến hạn: vào thời điểm Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện xin đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận thì trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.2(j) của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán khoản tiền 5% Giá Bán Căn Hộ Thực Tế cho Bên Bán.

⁴ Đợt thanh toán thứ 1 không quá 30% giá trị của Hợp đồng; những đợt thanh toán tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 50% giá trị của Hợp Đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận thì thu không quá 95% giá trị của Hợp Đồng như quy định tại Điều 57 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.

PHỤ LỤC 3
BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ

PHỤ LỤC 4
CHI TIẾT DỰ ÁN

Mục	Mô tả/ Nhận xét
1. Địa chỉ Khu Đất Dự Án	Phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
2. Các thửa đất và Tờ bản đồ số	Thửa đất số ____; Bản đồ số 8675/GĐ-TNMT ngày 04/03/2016 cấp bởi Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh.
3. Diện tích Khu Đất Dự Án	Khu Đất Dự Án khoảng 7.955,5 m ² (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
4. Nhà Chung Cư	Diện tích đất được sử dụng cho Nhà Chung Cư là 5.142,2 m ² (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
5. Khu Thấp tầng	Phần diện tích được sử dụng cho Khu Thấp Tầng là 2.813,3 m ² (phụ thuộc vào kết quả đo đạc cuối cùng).

PHỤ LỤC 5
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ

PHỤ LỤC 6
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 7
BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ⁵

⁵ Nội dung cụ thể sẽ được bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ so với Danh mục vật liệu và thiết bị của Căn Hộ được nêu tại Phụ lục này, việc thay đổi đó sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 5.1 (e) của Hợp Đồng.

PHỤ LỤC 8
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn Hộ số: _____ tại tầng: _____ (“**Căn Hộ**”)

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

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ G HOMES

Giấy chứng nhận đăng ký : Số 0313146864 đăng ký lần đầu ngày 02/03/2015 cấp bởi doanh nghiệp Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh và bất kỳ bản sửa đổi nào tại từng thời điểm.

Đại diện bởi : Ông Tay Lin Huang
Chức danh: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ đăng ký : 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên hệ : Tòa nhà Mê Linh Point, 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại :

Số tài khoản ngân hàng :

Mã số thuế : 0313146864

Và

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :

(Với tư cách là Người Đại Diện nếu bên mua gồm nhiều hơn một người)

Đại diện cho :

Theo giấy ủy quyền số (nếu có):

Số CMND (hay hộ chiếu) số : cấp ngày/...../....., tại:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Fax:

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

Mã số thuế (nếu có) :

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

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đề ngày _____ (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ, Bên Mua và Bên Bán cùng thỏa thuận như sau:

1. Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng đã được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán;
2. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) là: m²;
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (diện tích thông thủy) là: m²;
5. Ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ được hoàn thành vào ngày _____;
6. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sang sửa nào đối với Căn Hộ kể từ ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng;
7. Biên Bản này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

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

BÊN BÁN

BÊN MUA

Họ tên: Tay Lin Huang

Chức danh: Tổng Giám Đốc

Họ tên:

CMND/Hộ chiếu số _____ cấp
ngày _____ tại _____