

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



ISO 9001:2008

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HDMB-....., ngày

THÔNG TIN CHUNG BẤT ĐỘNG SẢN:

Loại Bất động sản : **Căn hộ chung cư**

Mã Bất động sản :

Tòa nhà :

Địa chỉ :

Hà Nội – 20...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:/HDMB-...

CÁC CĂN CỨ:

1. Bộ Luật Dân sự số 91/015QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2. Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
3. Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
4. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
5. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
6. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
7. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
8. Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
9. Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
10. Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016;
11. Các căn cứ pháp lý Dự án ...².
12. Hợp đồng bảo lãnh về tiến độ của dự án số.....ngày.....của ngân hàng.....
13. Văn bản của sở xây dựng số.....ngày..... về việc dự án được phép bán.
14. Nhu cầu và khả năng của Hai Bên;

Hôm nay, ngày, tại Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỐ 2 HÀ NỘI

Trụ sở:

Văn phòng giao dịch:

¹ Hợp đồng mua bán chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa nhà đó.

² Bên Bán bổ sung vào hợp đồng ký kết với Bên Mua.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:

Đại diện bởi Ông: Chức vụ:

Điện thoại: Fax:

Tài khoản số: tại Ngân hàng

Mã số thuế:

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

CMND (Căn cước công dân, Hộ chiếu, CMSQ,...) số: cấp ngày:,
tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: NR:; CQ:; DD:

Và ... là: ...

CMND (Căn cước công dân, Hộ chiếu, CMSQ,...) số: ... cấp ngày ..., tại ...

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Tòa nhà, số với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

2. **“Tòa nhà”** là toàn bộ Tòa nhà thuộc Dự án, có căn hộ mua bán do Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích thương mại, diện tích để xe ô tô tại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại ...;

3. **“hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

4. **“giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;

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

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

7. "**diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;

8. "**phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

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

10. "**phần sở hữu chung trong nhà chung cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

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

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

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

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

15. "**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

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

17. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

18. "**Ngày Làm Việc**" nghĩa là một ngày không phải Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ theo quy định của Nhà nước;

19. "**Ngày**" là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ theo quy định của Nhà nước;

ĐIỀU 2: CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- Loại nhà, công trình xây dựng: Căn hộ chung cư.

- Vị trí căn hộ: Căn hộ số: tại tầng: thuộc Tòa nhà Ký hiệu căn hộ:

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

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

- Diện tích sàn xây dựng là: m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này.

- Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

- Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm

2. Đặc điểm về nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- Thửa đất: tại

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung: m²

- Nguồn gốc sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng: xây dựng nhà ở chung cư, dịch vụ thương mại,...

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán căn hộ:

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

(Bằng chữ:).

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: đồng. (Bằng chữ:)

- Thuế giá trị gia tăng: đồng. (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

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

Giá bán căn hộ chính thức được xác định theo quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, khi Nhà nước thay đổi mức thuế suất thuế Giá trị gia tăng thì mức thuế Giá trị gia tăng trong hợp đồng này thay đổi theo đúng quy định của Nhà nước.

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

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

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

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với nhà ở và đất ở theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật hoặc thỏa thuận của các bên.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt nộp tại Phòng Tài chính Kế toán HACINCO – Địa chỉ: ...; Hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng (vào tài khoản của Bên Bán đã nêu ở phần đầu của Hợp đồng này). Phí chuyển khoản do Bên Mua chi trả.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

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

Bên Mua sẽ thực hiện thanh toán cho Bên Bán theo (.....) đợt với tỷ lệ % giá bán căn hộ cụ thể như sau³:

- Đợt 1: Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, Bên Mua thanh toán⁴(... phần trăm) giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ:)

³ Thời gian cụ thể sẽ được điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, đảm bảo tiến độ thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014

⁴ Điền không quá 30% giá bán căn hộ

- Đợt: Sau khi đổ bê tông xong sàn tầng công trình, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua thanh toán tiếp% (.....phần trăm) giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ:)

- Đợt: Sau khi đổ bê tông xong sàn tầng công trình, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua thanh toán tiếp% (.....phần trăm) giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ:)

- Đợt: Sau khi đổ bê tông xong mái công trình, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua thanh toán tiếp% (.....phần trăm) giá bán căn hộ tương đương với số tiền là: đồng.

(Bằng chữ:)

- Đợt: Sau khi xây dựng xong công trình, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua nộp tiếp 25% (Hai mươi lăm phần trăm) giá bán căn hộ, 2% kinh phí bảo trì và nhận bàn giao căn hộ.

- Đợt: Sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua nộp nốt 5 % (năm phần trăm) giá bán căn hộ còn lại và nhận bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì thực hiện theo Điều 109 Luật nhà ở số 65/2014/QH13: Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây⁵:

a) Giai đoạn 1: Hoàn thành xây dựng công trình nhà chung cư dự kiến vào

b) Giai đoạn: Hoàn thành xây dựng công trình nhà chung cư dự kiến vào

⁵ Thời gian cụ thể sẽ được điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, đảm bảo tiến độ thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014

c) Giai đoạn ...: Hoàn thành xây dựng công trình nhà chung cư dự kiến vào

d) Giai đoạn ...: Bàn giao căn hộ dự kiến vào

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

4. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hạ tầng xã hội⁶ theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền sở hữu, sử dụng, khai thác kinh doanh phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư (như diện tích để xe ô tô tại tầng hầm..., diện tích dịch vụ thương mại từ tầng đến tầng theo thiết kế được phê duyệt);

đ) Có quyền và trách nhiệm ban hành Bản nội quy nhà chung cư, có trách nhiệm tổ chức hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ để bầu Ban quản trị theo đúng quy chế quản lý nhà chung cư. Lựa chọn và chỉ định doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật trong thời gian Ban quản trị chưa được bầu.

e) Có quyền phân bổ chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định hiện hành đối với phần sở hữu chung và thu của Bên Mua trên cơ sở được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng là diện tích sử dụng căn hộ của Bên Mua trong thời gian Ban quản trị chưa được bầu.

g) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì Bên Bán phải thỏa thuận với Bên Mua;

h) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý,

⁶ *Điền cụ thể theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm ký Hợp đồng*

vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

i) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Có quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

m) Có quyền đơn phương bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Bên Mua cho Ngân hàng khi có yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng.

n) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, 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 thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp

các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo Điều 3 của Hợp đồng này, giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có), toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại (nếu có) và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng.

Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến căn hộ và việc xin cấp Giấy chứng nhận kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên Mua để Bên Mua tự đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) 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;

e) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

h) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

i) Yêu cầu bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

k) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong các trường hợp:

- Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng công trình và đưa vào sử dụng theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4.

- Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này mà Bên Bán và Bên Mua không thỏa thuận được phương án giải quyết theo khoản 6 Điều 8.

l) Được gửi ... chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 02 (hai) bánh, 03 (ba) bánh tại khu vực để xe chung của tòa nhà theo công năng và thiết kế của Tòa nhà chung cư đã được phê duyệt. Đối với xe ô tô bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Đảm bảo tư cách pháp lý, có đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết Hợp đồng. Nộp bản sao chứng thực sổ hộ khẩu thường trú và Giấy chứng minh nhân dân (Căn cước công dân, Hộ chiếu, CMSQ,...) còn thời hạn hiệu lực cho Bên Bán khi ký hợp đồng này.

b) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

đ) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư;

e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

g) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

h) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này. Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu của căn hộ so với thiết kế ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể và kết cấu của công trình;

l) Trong quá trình sử dụng, nếu Bên Mua gây hư hỏng phần sở hữu chung thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn theo mức độ hư hỏng thực tế cho Bên Bán.

m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Bên Mua không được phép thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng tới quyền sở hữu, sử dụng và kinh doanh của Bên Bán tại các khu vực, diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hoặc bán căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế nhà, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các nghĩa vụ khác với nhà nước tính từ ngày Bên Mua nhận bàn giao căn hộ hoặc ngày được xem là Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản ... Điều 8 Hợp Đồng.

4. Bên Mua có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung cho Bên Bán hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

5. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Bên Bán phối hợp cùng các đơn vị thi công và các đơn vị khác sẽ tiến hành triển khai dự án, thi công công trình theo đúng kế hoạch, tổng thời gian thực hiện thi công công trình dự kiến khoảng ... tháng, kể từ ngày khởi công xây dựng công trình.

b) Sau khi hoàn thành công trình, Bên Bán sẽ thông báo kế hoạch bàn giao thực tế cho Bên Mua bằng văn bản. Trên cơ sở Thông báo này và sau khi Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán tiền mua căn hộ, nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu

chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao thực tế căn hộ cho Bên Mua, cùng lập và ký kết Biên bản bàn giao.

c) Trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng tiến độ và đầy đủ tiền mua căn hộ, không nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung theo Thông báo của Bên Bán phù hợp với các quy định của Hợp đồng này thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao căn hộ chung cư cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này.

d) Bên Mua nhận bàn giao căn hộ khi Bên Bán đã xây dựng xong căn hộ theo thiết kế được duyệt có diện tích thực tế chênh lệch không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bản danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.

đ) Trong trường hợp bàn giao căn hộ thô thì Bên Bán phải hoàn thiện phần mặt ngoài của căn hộ đó.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng ... năm ...

a) Nếu việc hoàn tất xây dựng căn được gia hạn, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua ngày gia hạn và lý do chậm bàn giao căn hộ mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua và không bị xem là vi phạm Hợp đồng này với điều kiện là thời gian gia hạn đó sẽ không vượt quá 90 ngày.

b) Trong trường hợp thời gian hoàn tất xây dựng có thể sớm hơn thời hạn quy định trên thì Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Thời gian hoàn tất xây dựng sớm hơn này không vượt quá 90 ngày so với thời hạn bàn giao tại quy định trên.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng các thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 5 và điểm c khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 (Bảy) ngày làm việc hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm k khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ. Đồng thời, Bên Bán cũng đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng diện tích sử dụng căn hộ thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn (tối đa không quá 5%(năm phần trăm)) diện tích căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng. Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch đó (trừ trường hợp không điều chỉnh Giá bán căn hộ

quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này, và Hai Bên sẽ ký một Phụ lục để sửa đổi diện tích sử dụng căn hộ thực tế theo thực tế bàn giao. Khoản chênh lệch (nếu có) sẽ được một Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ.

6. Trường hợp chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế với diện tích sử dụng căn hộ vượt quá $\pm 5\%$ (năm phần trăm), tại ngày bàn giao, Bên Mua có quyền:

6.1. Gửi văn bản cho Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng sẽ được chấm dứt sau 7 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo. Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:

- Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến căn hộ; và

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 5% (Năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế); và

- Khoản lãi quá hạn trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, lãi suất quá hạn trong trường hợp này được tính bằng 0,04%/ngày tính từ ngày dự kiến bàn giao cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt.

6.2. Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua số tiền chênh lệch (mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) tương ứng với diện tích thực tế bị giảm xuống so với diện tích quy định trong Hợp Đồng ; trong trường hợp ngược lại Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán số tiền tăng thêm theo Giá bán căn hộ tương ứng với phần diện tích tăng thêm trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ; hoặc

6.3. Theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một căn hộ khác tương đương với diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này (nếu Hai Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).

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

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống 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 gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trừ trường hợp Bên Bán chậm bảo hành.

4. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:

- Ngay lập tức thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về các hư hỏng, khiếm khuyết đó chậm nhất là trong thời hạn 03 (Ba) ngày kể từ khi phát hiện;

- Thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của những hư hỏng, khiếm khuyết đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật Bên Mua có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết đó.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua và những người liên quan phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay những Công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào căn hộ chung cư và cho phép họ đưa vào khu vực căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những Công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc tài sản của họ trong hoặc liên quan đến căn hộ chung cư. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Bên Bán đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành nhà ở với thời hạn, kể từ ngày bàn giao căn hộ thực tế theo Thông báo bàn giao của Bên Bán, như sau:

- Trong vòng 60 (sáu mươi) tháng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

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

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

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng đó.

2. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Nhà nước. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận 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 nhận chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.

5. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ đó.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm diện tích sử dụng căn hộ ... m² và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: diện tích phần sở hữu riêng của Bên Bán ... m² (trong đó: diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 1: ... m², tại tầng hầm 2: ... m²; tại tầng hầm m²; diện tích dịch vụ thương mại tại tầng 1: m²; tại tầng 2: ... m²;...) và các trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.

3. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm,

lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

- Phần diện tích sinh hoạt cộng đồng và phần diện tích khác không phải là phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

- Khu vực để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ba bánh) được bố trí tại tầng ... của nhà chung cư;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư dự kiến như sau:

a) Mức phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư là đồng/m²/tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ đến trước khi Hội nghị nhà chung cư lần đầu được tổ chức và Ban quản trị nhà chung cư được thành lập một cách hợp pháp, và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành cụ thể theo quy định của pháp luật. Mức phí này được tính theo tháng và phân bổ theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm, nhưng không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân ... quy định tại thời điểm áp dụng.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư bao gồm:

- Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng (tiền điện và nước phục vụ cho khu vực Phần sở hữu chung trong nhà chung cư như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng hành lang, chi phí chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện máy bơm chung của Tòa nhà...

- Thanh toán chi phí quản lý chung cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản lý vận hành nhà chung cư.

- Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung cho toàn bộ Tòa nhà bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày cho Tòa nhà và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ cho Tòa nhà.

- Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa nhà.

- Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung cho toàn bộ Tòa nhà.

- Thanh toán tiền lương và các chi phí hành chính cho Ban quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị.

- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy.

- Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính.

- Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Tòa nhà như thang máy, máy bơm...
- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Trong quá trình thực hiện, nếu bên nào đơn phương chấm dứt Hợp đồng (trừ trường hợp một bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng do hành vi vi phạm Hợp đồng của bên kia), bên đó sẽ chịu phạt 5% (năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế).

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

a) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo qui định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này quá 07 (bảy) ngày làm việc, Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán theo quy định, đồng thời Bên Mua sẽ phải trả thêm phần lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,04% của số tiền chậm thanh toán trên mỗi ngày quá hạn. Số ngày quá hạn được tính từ thời điểm đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp đồng đến ngày thanh toán thực tế. Việc chậm thanh toán này của Bên Mua tối đa không quá 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn đối với mỗi một đợt thanh toán, hoặc nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 30 (Ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ trả lại cho Bên Mua số tiền đã nộp (không tính lãi suất) trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt 5% (năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế) do vi phạm hợp đồng, lãi chậm thanh toán qui định tại điểm a, khoản 2 Điều này.

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ hoặc đã khắc phục vi phạm thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng Bên Bán bàn giao căn hộ không đảm bảo tiến độ quy định, Bên Bán có trách nhiệm giải thích lý do chậm trễ và thông báo cho Bên Mua bằng văn bản trước 30 ngày để Bên Mua được biết. Đồng thời, Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,04% tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán trên số ngày chậm bàn giao. Thời điểm bắt đầu tính tiền phạt chậm bàn giao này tính từ thời điểm bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc thời điểm bàn giao mà Bên Bán đã gửi thông báo gia hạn bàn giao qui định tại điểm a, khoản 2, Điều 8 của Hợp đồng này. Thời hạn tính tiền phạt tính từ ngày dự kiến bàn giao cho đến ngày bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục

thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 5% (Năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế) và tiền lãi phạt do chậm bàn giao bằng 0,04% tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán trên số ngày chậm bàn giao.

4. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán sẽ tính thêm chi phí bảo quản căn hộ chung cư cho thời gian chậm tiếp nhận là 100.000đ/tháng/căn hộ (*Một trăm nghìn đồng một tháng một căn hộ*), đồng thời Bên Mua phải nộp phí quản lý vận hành nhà chung cư trong khoảng thời gian chậm nhận bàn giao căn hộ. Sau 30 (Ba mươi) ngày mà Bên Mua vẫn chưa đến nhận nhà thì Hợp đồng này mặc nhiên hết hiệu lực pháp lý. Bên Mua sẽ phải nộp phạt bằng 5% (Năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế). Bên Bán có quyền bán căn hộ trên cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ trả lại số tiền Bên Mua đã nộp (không tính lãi suất) trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, sau khi đã trừ đi số tiền phạt 5% (năm phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế) và nghĩa vụ tài chính khác Bên Mua chưa hoàn thành theo quy định của Hợp đồng này.

5. Trường hợp Bên Mua, người sử dụng căn hộ cố tình vi phạm quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư như coi nói, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định về việc quản lý sử dụng chung cư được coi là vi phạm hợp đồng. Bên Bán sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình, Bên Mua sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế cho Bên Bán.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng (hoặc tương đương) theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Tất cả các quyền lợi, nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền lợi, nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm.

6. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

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

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

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Không Bên nào phải chịu trách nhiệm đối với việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này nếu như có nguyên nhân từ những trường hợp Bất khả kháng.

5. 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. Và tất cả các quy định khác của Hợp đồng này sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian tương đương với khoảng thời gian kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng đó, với điều kiện trong thời hạn 03 (ba) ngày sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên nhận định rằng sự kiện bất khả kháng đã xảy ra phải thông báo cho Bên kia về sự kiện Bất khả kháng đã xảy ra, nguyên nhân và thời gian gây ảnh hưởng của sự kiện này trên cơ sở hợp lý mà Bên đó tin tưởng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

6. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng và trong phạm vi có thể, các bên sẽ cùng tiến hành thương lượng để tìm cách khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày

gửi thông báo về sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ra thông báo về sự kiện bất khả kháng, các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, và việc chấm dứt Hợp đồng này không bên nào phải chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên kia. Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả lại tiền mua căn hộ đã nộp (không tính lãi suất) cho Bên Mua (nếu có).

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 12 của hợp đồng này;

d) Bên Bán bàn giao căn hộ có chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế với diện tích sử dụng căn hộ vượt quá $\pm 5\%$ theo quy định chi tiết tại khoản 6 Điều 8 của Hợp Đồng này;

đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày thông báo xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Hai bên thực hiện thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thời hạn thanh toán quy định của Hợp đồng này và hoàn thành công tác bàn giao căn hộ (Diện tích sử dụng căn hộ thực tế được xác định theo hồ sơ hoàn công căn hộ), trừ trách nhiệm bảo hành theo quy định.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

a) Địa chỉ của Bên Bán: Địa chỉ đã nêu tại phần đầu của Hợp đồng của Bên Bán.

b) Địa chỉ của Bên Mua: Địa chỉ đã nêu tại phần đầu của Hợp đồng của Bên Mua.

2. Tất cả các thông báo sẽ được gửi bằng thư qua đường bưu điện hoặc chuyển tay. Thông báo bằng thư được coi là đã gửi vào ngày đóng dấu bưu điện.

3. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo và Bên Mua phải thông báo bằng văn bản địa chỉ của Bên nhận thông báo cho Bên Bán.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

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

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ của Bên Bán, Bên Mua hoặc địa chỉ của Bên nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

6. Tất cả mọi thông báo bằng văn bản của Bên Bán cho Bên Mua là những tài liệu có tính chất pháp lý khi giải quyết tranh chấp giữa Hai bên.

ĐIỀU 17. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Sau khi bàn giao thực tế căn hộ chung cư, Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua hoàn tất các thủ tục ký Biên bản nhận bàn giao căn hộ, ký thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ, cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, chứng từ và thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phục vụ cho việc xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua.

2. Trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp cho Bên Bán; Nếu quá thời hạn trên, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

3. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, việc cấp giấy này sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật, có hiệu lực tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

4. Để tránh hiểu nhầm, các Bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ nỗ lực để nhận được “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

5. Các Bên cùng đồng ý rằng: Bất kỳ/tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho Bên Mua, sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí nói trên trước khi nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”;

6. Khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Bên Bán thu nốt 5% (Năm phần trăm) giá bán căn hộ còn lại và bản gốc Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, các Phụ lục Hợp đồng (nếu có), bản gốc các Phiếu thu tiền của Bên Mua.

ĐIỀU 18: MIỄN TRÁCH NHIỆM

1. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước và trong trường hợp Bất khả kháng.

2. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

3. Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua thay đổi địa chỉ liên hệ mà không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết.

ĐIỀU 19. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết cuối cùng của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các bên phải thực hiện.

ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai Bên ký.

2. Hợp đồng này có 20 Điều, với 23 trang, được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện bên trong và bên ngoài căn hộ (Phụ lục 1), 01 (một) Bản nội quy nhà chung cư (Phụ lục 2).

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư và Bên Mua nộp đủ tiền mua căn hộ Đợt 1 theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 3 thì Bên Bán mới giao cho Bên Mua 01 bản Hợp đồng gốc.

5. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được lập thành văn bản và có đầy đủ chữ ký của các Bên. Trường hợp có mâu thuẫn giữa Hợp đồng này và văn bản sửa đổi, bổ sung thì văn bản sửa đổi, bổ sung sẽ được ưu tiên áp dụng. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các văn bản sửa đổi, bổ sung thì văn bản có hiệu lực sau được ưu tiên áp dụng.

6. Trường hợp Bên Mua làm mất hợp đồng Bên Bán sẽ không cấp lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho Bên Mua, nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản có xác nhận của cơ quan công an cho Bên Bán./.

BÊN MUA

BÊN BÁN