HỢP ĐỒNG MẪU

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI[1]

Số……../HĐAP-NXH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bảnhướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13ngày 25/ 11/2014;

-Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

-Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

-Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

-Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

- Căn cứ Nghị định số 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 người tiêu dùng;

- Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg ngày 13/01/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

- 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;

- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà chung cư,Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;Thông tư số 10/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018 của Bộ Xây dựng; Thông tư 01/2019/TT-BXD ngày 28/6/2019 của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm

[1]Hợp đồng mua bán căn hộ chỉ được bán khi đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà đó.

2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10 /2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Căn cứ Quyết địnhvề việc chấp thuận chủ trương đầu tư;[2]

- Căn cứ Quyết định về việc chấp thuận đầu tư dự án;[3]

- Căn cứ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án;[4]

- Căn cứ Giấy phép xây dựng;[5]

- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số ……giữa Ngân hàng …… và Công ty TNHH An Phú Cần Thơ về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng[6]*;*

- Căn cứ Văn bản của Sở xây dựng về việc đủ điều kiệnbán Căn hộ hình thành trong tương lai[7]*;*

- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà) …….. ngày ……. tháng ……. năm ……

Hợp đồng mua bán Căn hộ được lập ngày……tháng …… năm …….

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY TNHH AN PHÚ CẦN THƠ

- Đại diện ông/bà: ……..... – Chức vụ: Giám đốc
- Mã số doanh nghiệp: …….....
- Địa chỉ liên hệ: ……
- Số tài khoản: ……..tại Ngân hàng …….

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)[8]:

-Ông (bà): ……..

+ Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)số…….....cấp ngày ……./ ……../…….. tại ……..

+ Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú: ..……

+ Địa chỉ liên hệ: ……

+ Điện thoại: ……Email (nếu có):_……...

[2]Số Quyết định sẽ được bổ sung khi cơ quản Nhà nước có thẩm quyền bàn hành.
[3]Số Quyết định sẽ được bổ sung khi cơ quản Nhà nước có thẩm quyền bàn hành.
[4]Số Quyết định sẽ được bổ sung khi cơ quản Nhà nước có thẩm quyền bàn hành.
[5]Số Giấy phép sẽ được bổ sung khi cơ quản Nhà nước có thẩm quyền bàn hành.
[6]Số hợp đồng và Ngân hàng sẽ được bổ sung thông tin khi ký hợp đồng với Bên Mua.
[7]Số Văn bản sẽ được bổ sung khi Sở xây dựng tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.
[8]Trường hợp là tổ chức sẽ điền theo thông tin của tổ chức.

-Ông (bà): ……...

+ SốCMND(hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân)số……..... cấp ngày ……./ ……../…….. tại …….

+ Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú: ..……

+ Địa chỉ liên hệ: ……

+ Điện thoại: ……Email (nếu có):……...

- Số tài Khoản: ……. tại Ngân hàng: ……

- Mã số thuế: ……..

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ với các nội dung sau đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

- "Dự án"là dự án Chỉnh trang và phát triển đô thị An Phú Cần Thơ do công ty TNHH An Phú Cần Thơ làm Chủ đầu tư tại phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

- "Căn hộ"là không gian khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhằm mục đích để ở thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH An Phú Cần Thơ xây dựng với đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

- **"Nhà ở xã hội"**là Căn hộ có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

- "Nhà Chung cư"là tòa nhà có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm các căn hộ nhà ở xã hội và nhà ở thương mại do Công ty TNHH An Phú Cần Thơ làm chủ đầu tư;

- "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 cấp cho Bên Mua, bao gồm cả 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 quanh 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 diện tích tường chung tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

- "Diện tích sàn xây dựng" 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.

- "Giá bán Căn hộ"là khoản tiền Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận và được nêu tại điều 3 của hợp đồng này.

- "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư/Kinh phí bảo trì"là

khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư;

- "Dịch vụ quản lý và vận hành chung cư/dịch vụ quản lý"là các dịch vụ quản lý, vận hành chung cư nhằmđảm bảo cho Nhà chung cư vận hành bình thường;

- "Bảo trì Nhà chung cư"là việc duy tu,bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất phần sở hữu chung của Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của Nhà chung cư;

- "Nội quy Nhà chung cư/Nội quy" là bản nội quy đính kèm hợp đồng này quy định các quy tắc và yêu cầu đối với Bên Mua, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành tòa nhà, Chủ đầu tư hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Căn hộ, hoặc ra, vào Nhà chung cư hoặc bản nội quy sửa đổi, bổ sung khác được hội nghịNhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

- "Ngày dự kiến bàn giao"là ngày bàn giao dự kiến quy định tại khoản 1Điều 4 của hợp đồng này;

- "Phí quản lý"là khoản phí được quy định tại khoản 6, Điều 3 của hợpđồng này;

- "Giấy chứng nhận"là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của Luật đất đai;

- "Ngày làm việc"là ngày từ thứ hai đến thứ sáu, không phải là ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- "Lãi suất quá hạn" hoặc "lãi suất chậm bàn giao" là lãi suất được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán;

- Diễn giải:

Trong hợp đồng này,

a. Bất kỳ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong hợp đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của hợp đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;

b. Trong trường hợp một bên có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến bên đó trong hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của bên đó theo hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới của tất cả người thuộc bên đó, bên còn lại không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc bên đó, nhưng bên còn lại có thể yêu cầu từng người thuộc bên đó thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

Điều 2.Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại và vị trí công trình:

- Loại công trình: Căn hộchung cư;
- Vị trí công trình: .....[9]

2. Thông tin quy hoạch và quy mô của công trình xây dựng:

a) Thông tin quy hoạch:[10]

- Tổng diện tích khu đất: .....m^2;
- Mật độ xây dựng: ....%;
- Tầng cao xây dựng:....tầng;
- Chỉ giới xây dựng:;
- Hệ số sử dụng đất:....

b) Quy mô công trình xây dựng:[11]

- Tổng diện tích sàn xây dựng: .....
- Tổng diện tích sử dụng đất: ....m^2, trong đó:

+ Sử dụng riêng: …….m2

+ Sử dụng chung (nếu có): ……m2

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): được công nhận.

c) Các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến công trình: được thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

3. Diện tích Căn hộ:

- Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):…… m^2

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 3 Điều này và tại Phụ lục 01 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giaonhà ở.

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung:Theo phụ lục số 03 đi kèm hợp đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Theo phụ lục số 04, 05 đi kèm hợp đồng này.

6. Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành):…….

[9]Thông tin về vị trí công trình sẽ được bổ sung cụ thể khi 2 bên giao kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.

[10]Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

[11]Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 3. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán nhà ở là:……. đồng

(*Bằng chữ:*……).

Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là:.....m^2 sử dụng (x).....đồng/1m^2 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, 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;

Giá bán nêu trên không bao gồm các khoản sau:

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

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ 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 quy định tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe;

- Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ trước thuế.

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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với nhà ở và đất ở theo quy định pháp luật; 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. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộtrước thuế là:…….....đồng.

(*Bằng chữ:*……).

3. Tổng giá trị hợp đồng:……... đồng

(*Bằng chữ:*……).

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển Khoản qua ngân hàng.

- Bằng tiền mặt: Nộp tại Công ty TNHH An Phú Cần Thơ, địa chỉ: ……

-Bằng chuyển khoản: ……...

Tên tài khoản: ……

Số tài khoản: ……..

Ngân hàng ……..

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Thời hạn thanh toán và số tiền thanh toán được quy định chi tiết tại phụ lục 2hợp đồng này.

6.Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư: Phí chung cư được tính bằng trung bình cộng giá tối thiểu và giá tối đa của " Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư có thang máy" do UBND thành phố Hồ Chí Minh công bố tại từng thời điểm cho đến khi UBND thành phố Cần Thơ có công bố "Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư có thang máy".

Điều 4. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó nêu tại Điều 2 của hợp đồng này choBên Mua dự kiến trong tháng…. năm …… (Ngày Bàn giao dự kiến).

2. Bên Bán phải gửi thông báo giao nhà cho Bên Mua bằng văn bản (thông qua fax, chuyển qua bưu điện). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao nêu tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này:

a) Nếu việc hoàn tất xây dựng cần được gia hạn, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua lý do chậm bàn giao và ngày gia hạn 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 không vượt quá 45 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Trong trường hợp thời gian hoàn tất xây dựng có thể sớm hơn thời gian dự kiến tại Hợp đồng thì Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước ngày bàn giao thực tế 10 ngày về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Thời gian bàn giao thực tế

sớm hơn này không được vượt quá 45 ngày so với thời hạn dự kiến bàn giao tại Hợp đồng này.

3. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Căn hộ bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng các thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 04 và phụ lục số 05 của Hợp đồng này mà các bên đã thỏa thuận, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6của Hợp đồng này;

b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn (không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này. 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 Khoản 3 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. Khoảng 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;

c) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội 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

d) Bên Mua đã đóng đủ 95% Giá trịCăn hộ theo Hợp đồng; đồng thời Bên Mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại hợp đồng này, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bánđo đạc lại diện tích sử dụng căn hộ thực tếvà ký vào biên bản bàn giao nhà ở nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn30 (ba mươi) ngàyhoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao; việc từ chối nhận bàn giao sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 08 của hợp đồng này.

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

5.1. 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 bị giảm xuống; 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

5.2.Gửi văn bản cho Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp đồng, Hợp đồng sẽ được chấm dứt sau 07 (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;
- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 2% (Hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế);
- Khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng (nếu có)
- Khoản lãi quá hạn trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, lãi suất quá hạn trong trường hợp này tính từ ngày dự kiến bàn giao cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt.

5.3. 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).

Điều 5. Chất lượng công trình và bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 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 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.

3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

4. 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;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận của Hợp đồng 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.

5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở hoặc việc hư hỏng không thuộc diện bảo hành, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

6. Chất lượng công trình

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà chung cư Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt và sử dụng đúngcác vật liệu xây dựng của Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 04, phụ lục số 05 Hợp đồng này.

7. Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng công trình theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây[12]:

a) Giai đoạn 1: Hoàn thành đổ bê tông móng (tháng ...)

b) Giai đoạn 2: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng ... công trình (tháng ...)

c) Giai đoạn 3: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng ... công trình (tháng ...)

d) Giai đoạn 4: Hoàn thành đổ bê tông sàn tầng ... công trình (tháng ...).

e) Giai đoạn 5: Hoàn thành công trình (tháng..../20....)[13]

8. 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 Tòa 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;

9. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đãhoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng thiết yếu khi bàn giao nhà ở đểBên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;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 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này;

[12] Điền tiến độ xây dựng tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại phụ lục 02 Hợp Đồng theo Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

[13]Theo thông báo của bên Bán.

c) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) 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 tài chính theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

đ) Có quyền và trách nhiệm ban hành Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị theo đúng quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. 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 thành lập;

e) Có quyền phân bổ chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định pháp luật 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 thành lập.

g) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị tương đương[14] theo quy định của pháp luật về xây dựng,Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theoquy định tại Điều 13 của Hợp đồng này;

i) 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;

k) 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.

l) 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.

m) Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quyvà theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

[14]Cụm từ "tương đương" được hiểu là có cùng chất lượng và giá trị.

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 mặt bằng tổng thể tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt hoặc 01 (một) bản vẽ thiết kế bao gồm đủ 3 nội dung trên và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.

Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

b) Bên Bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và theo danh mục vật liệu xây dựng như các Bên đã thỏa thuận;

c) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 củaHợp đồng này;

d) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;

đ)Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng thiết yếu khi bàn giao nhà ở đểBên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua;

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

h)Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

i) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách được Ngân hàng Nhà nước công bố để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng và bàn giao cho Bên Mua tại thời điểm ký kết hợp đồng;

k)Trong thời hạn theo quy định pháp luật thì phải làm thủ tục để 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.;

l) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp pháp luật quy định khác;

m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng ,việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

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

o)Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;

p) Quản lý và bàn giaokhoản kinh phí bảo trì thu của Bên Mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2015 và các văn bản có liên quan.

q) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của pháp luật;

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà ởtheo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai Bên đã thỏa thuận;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 tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận sở hữu đối với Căn hộmà Bên Mua đãthanh toán đúng, đủ tiền cho Bên Bán theo tiến độ của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và hoàn thành các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí có liên quan theo quy định pháp luật;

c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này; 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;

d) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Công ty quản lý cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ.

đ) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong các trường hợp Căn hộ không đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng;

e) Được sử dụng …. [15]chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư.Đối với ô tô, Bên Mua được ưu tiên thuê chỗ để xe ô tô tại vị trí do Bên Bán chỉ định khi căn hộ đi vào hoạt động. Người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản chi phí sử dụng các chỗ để xe này.Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc

[15] Nội dung cụ thể điền theo thảo thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhàtrước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

g) 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 đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

h) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng công trình,việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

i) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

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

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư 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 Hợp đồng này;

h)Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quyvà theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ giá trịhợp đồng mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ởcho Nhà nước theo quy định của pháp luật; mọi chậm trễ trong việc thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua ảnh hưởng tới việc xác lập quyền sở hữu đối với Căn hộ thì Bên Mua chịu trách nhiệm;

d) Thanh toán các khoản chi phí phí dịch vụ: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc….cho đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ các nhu cầu của Bên Mua;

đ)Thanh toán phí dịch vụ (trông giữ tài sản) và các phí dịch vụ khác theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua trong quá trình sử dụng Căn hộ từ thời điểm bàn giao Căn hộ;

e)Không được tự ý sửa chữa Căn hộ. Mọi công việc liên quan đến việc hoàn thiện trước khi bàn giao Căn hộ do Bên Bán thực hiện. Sau khi bàn giao Căn hộ, mọi yêu cầu sửa chữa của Bên Mua gây ảnh hưởng tới thiết kế chung, kết cấu của công trình phải được Bên Bán hoặc đơn vị quản lý nhà chấp thuận bằng văn bản; đối với việc sửa chữa nhỏ chỉ cần thông báo cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý;

g) Thực hiện đúng quy định tại bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này;

h) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộtheo quy định của pháp luật về nhà ở;

i) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. Trách nhiệm của các Bên do vi phạm hợp đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm như sau:

a) Bên Bán sẽ bị phạt tính theo lãi suất chậm bàn giao đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 46 kể từ Ngày Dự kiến bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày Bàn giao thực tế Căn hộ.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 6 tháng, kể từ ngày phải Dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 4 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 này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với (i) tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a tính đến ngày chấm dứt hợp đồng (nếu có);(ii) khoản tiền phạt là ….%[16]giá bán Căn hộ; (iii) cùng các thiệt hại phát sinh thực tế (nếu có) cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán, trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng, sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và:

c1. Bị phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua bằng ……%[17]giá bán Căn hộ;

c 2. Bị phạt lãi suất quá hạn được tính trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Bên Mua nêu trên kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp đồng.Nếu trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua không cung cấp thông tin tài khoản để Bên Bán chuyển khoản thanh toán hoặc Bên Mua không đến địa chỉ liên hệ của Bên Bán như nêu tại Hợp đồng này để làm thủ tục nhận lại tiền,Bên Bánsẽ không bị tính lãi cho thời gian Bên Mua không cung cấp thông tin tài khoản hoặc đến làm thủ tục nhận tiền.

[16]Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Mua quy định tại điểm b2 Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này.

[17]Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Mua quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này.

2. Các Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

a) Thanh toán trễ hạn:

* Bên Mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên Mua nộp tiền thì phải trả thêm tiền phạt được tính theo lãi suất quá hạn do thanh toán trễ cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán. 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 Khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng.

Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

b) Bên Bánthông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy địnhtại điểm a Khoản 2 Điều này. Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên Bán còn có quyền và nghĩa vụ:

b 1. Quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

b 2. Phạt Bên Mua một số tiền là …%[18] giá bán Căn hộ

b 3. Phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn, khấu trừ tiền phạt, và khoản bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinhtrong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán bằng …. %[19]giá bán Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn mà Bên Mua chưa thanh toán, khấu trừ tiền phạt, khoản bồi thường thiệt hại khác theo quy định tại hợp đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

---

[18]Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Bán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này.

[19]Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Bán quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này.

Và, Bên bán có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. 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 đối với Căn hộ đó.

2. Đối với Căn hộ nhà ởxã hội: Trong trường hợp chưa đủ 05 năm kể từ ngày Bên Mua thanh toán hết tiền, Bên Mua không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức.Nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này.

4. Sau khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, Bên Mua có toàn quyền sở hữu theo quy định của Pháp luật đối với Căn hộ.

Điều 10. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp

Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dâncó thẩm quyềngiải quyết theo quy định của Pháp luật.

Điều 11. Thông báo

1. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp đồng này.

3. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.

4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh.

Điều 12.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 củaNhà nước;

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

c) Do ốm đau, tai nạn phải đi cấp cứu tại các 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 trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng 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. 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.

5. 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 13. Miễn trách nhiệm

1. 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.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này. Trong trường hợp này hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 8 của Hợp đồng này.

3. 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 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 và việc chấm dứt Hợp đồng này không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Điều 15. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Bán nhận được tiền thanh toán Đợt 1 theo tiến độ từ Bên Mua;

2. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01(một) bản, cùng thực hiện;

3. 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. 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.

5. Trường hợp Bên Mua làm mất hợp đồng Bên Bán sẽ không ký lại Hợp đồng mới và sẽ cung cấp bản sao hợp đồng này./.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 01

MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Loại và vị trí công trình:

- Loại công trình: Căn hộ chung cư;
- Vị trí công trình:.....[20]

2. Thông tin quy hoạch và quy mô của công trình xây dựng:

a) Thông tin quy hoạch:[21]

- Tổng diện tích khu đất: ..... m^2;
- Mật độ xây dựng: ....%;
- Tầng cao xây dựng: ....tầng;
- Chỉ giới xây dựng: ....;
- Hệ số sử dụng đất: ....

b) Quy mô công trình xây dựng:[22]

- Tổng diện tích sàn xây dựng: .... m^2
- Tổng diện tích sử dụng đất: ....m^2

+ Sử dụng riêng: …….m2

+ Sử dụng chung (nếu có): ……m2

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): được công nhận.

c) Các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến công trình: được thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

3. Diện tích Căn hộ:

- Căn hộ số: ……
- Tầng: ……
- Tòa nhà: ……..
- Diện tích sàn xây dựng căn hộ (diện tích tim tường) ……m^2
- Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):…… m^2

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 3 Điều này và tại Phụ lục 01 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt

[20]Thông tin về vị trí công trình sẽ được bổ sung cụ thể khi 2 bên giao kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.
[21]Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
[22]Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

quá 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giaonhà ở.

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung:Theo phụ lục số 03 đi kèm hợp đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Theo phụ lục số 04, 05 đi kèm hợp đồng này.

6. Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành):…….

PHỤ LỤC SỐ 02
TIẾN ĐỘ THANH TOÁN[23]

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán (VND)
1	Thời điểm ký hợp đồng mua bán	30% giá bán và thuế GTGT tương ứng (bao gồm cả số tiền đặt cọc)	
2	Sau khi đổ bê tông sàn tầng ……công trình (ngày …… tháng …… năm ……);	10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
3	Sau khi đổ bê tông sàn tầng …… công trình (ngày …… tháng …… năm ……);	10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
4	Sau khi đổ bê tông sàn tầng …… công trình (ngày …… tháng …… năm ……);	10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
5	Theo thông báo bàn giao Căn hộ dự kiến vào ngày tháng …….	35% giá bán và thuế GTGT tương ứng + KPBT	
6	Theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.	5% giá bán và thuế GTGT tương ứng	

PHỤ LỤC SỐ 03

[23]Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

PHÂN ĐỊNH SỞ HỮU

1. Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư bao gồm:

a) "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích sử dụng Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ nay;

b) "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích trong và ngoài Nhà chung cư, các tiện ích trong Nhà chung cư được công nhận là thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư theo thiết kế đã được phê duyệt, không phân bổ vào giá bán Căn hộ bao gồm: diện tích tầng 1 (ngoại trừ phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, động cơ 02 bánh, 03 bánh theo thiết kế đã được phê duyệt), diện tích các Căn hộ chưa/không bán;

2. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại ý 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, 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 các Bên;

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

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa.

3. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng Căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư

Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với

chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì Người mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

PHỤ LỤC SỐ 04[24]

DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CHUNG THEO DỰ ÁN

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	**Phần tường**	Các khu vực công cộng	……..
		Các phòng	…….
2	**Phần trần**	Các khu vực công cộng	……..
3	**Phần cửa, vách**	Vách, cửa và logia	……..
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	……
4	**Phần điện**	Attomat	…….
		Công tắc, ổ cắm	……..
		Dây, cáp	…….
5	**Phần nước**	Đường ống cấp nước	……..
		Đường ống thoát nước	……..
6	**Hoàn thiện nền**	Sảnh	……
		Khu WC	…….
7	**Phần tường**	Khu WC	……..
8	**Đèn**	Đèn chiếu sáng	…….
9	**Thiết bị vệ sinh**	Xí bệt	……..
		Lavabo	……..
		Sen vòi	……
10	**Thang máy**	Diện tích chung	…….

PHỤ LỤC SỐ 05[25]

[24]Nội dung cụ thể điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng.

[25] Nội dung cụ thể điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng. Trong trường hợp thay đổi so

DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN RIÊNG CHO CĂN HỘ

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	**Phần tường**	Khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	……..
		Các phòng trong nhà	…….
2	**Phần trần**	Các khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	……..
		Các phòng trừ phòng khách và phòng ăn	……..
3	**Phần cửa, vách**	Cửa ra vào	……
		Vách và cửa logia	…….
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	……..
		Cửa ra vào các phòng WC	……..
		Cửa ra vào các phòng trong Căn hộ	……
4	**Phần điện**	Attomat	……..
		Công tắc, ổ cắm	……..
		Dây, cáp	……
5	**Phần nước**	Đường ống cấp nước	…….
		Đường ống thoát nước	……..
6	**Hoàn thiện nền**	Ban công	…….
		Phòng khách và phòng ăn	……..

với thỏa thuận tại Phụ lục này thì bên Bán sẽ thỏa thuận với bên Mua.

		Phòng ngủ	……..
		Khu WC	……
7	**Phần tường**	Khu WC	…….
8	**Đèn**	Đèn chiếu sáng	……..
9	**Thiết bị vệ sinh**	Xí bệt	…….
		Lavabo	……..
		Sen vòi	……..
		Bình nóng lạnh	……

PHỤ LỤC SỐ 06

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối vớiChủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư 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. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy 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 cưđược 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. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng Căn hộ, 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 và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CPngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và Pháp luật có liên quan.

2. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. 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 nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

4. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.

5. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

6. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích

không phải để ở trong Nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7. 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 người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải 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.

8. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

9. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà chung cư do hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư (nếu có).

Điều 4. 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

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 và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

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.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung 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 phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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.

4. Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của 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.

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, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 7 giờ sáng tới 17 giờ chiều từ thứ 2 đến thứ 7 để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từngNhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

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, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà chung cư để xử lý.

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 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư 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.

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 đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, 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.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.