

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

Hà Nội, ngày tháng năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ XÃ HỘI¹

Số:/...../HDMBCH

Căn cứ:²

- ✓ Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Nhà ở**”);
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn;
- ✓ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- ✓ Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- ✓ ³
- ✓ ⁴
- ✓ Căn cứ Hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)và kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội
- ✓ Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;

Bên Bán và Bên Mua (theo thông tin chủ thể tại Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng) (sau đây gọi chung là “**Các Bên**”) đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Xã Hội với các điều kiện và điều khoản như dưới đây cùng các phụ lục đính kèm, các văn bản sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm do Các Bên thỏa thuận (nếu có) (“**Hợp Đồng**”):

Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- 1.1 Đặc điểm Căn Hộ: được mô tả tại Phụ lục II.
- 1.2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là diện tích được dùng làm căn cứ để tính Tổng Giá Trị Hợp Đồng quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp Đồng.
Để làm rõ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là diện tích tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ

¹ Áp dụng cho đối tượng mua nhà ở xã hội và HDMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Nhà Chung Cư đó và có công văn xác nhận của Sở Xây Dựng xác nhận đủ điều kiện bán hàng.

² Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới.

³ Áp dụng vào Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội của từng Dự Án cụ thể thì bổ sung thêm các căn cứ: “[Hồ sơ pháp lý của Dự Án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà];

⁴ Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì bổ sung thêm các căn cứ: “[Văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai]”

diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là tổng diện tích mặt sàn của Căn Hộ và 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.

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: được xác định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

- 1.3 Các Bên nhất trí và thừa nhận rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng là diện tích tạm tính. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ("**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**") có thể được điều chỉnh (tăng lên hoặc giảm đi) theo thực tế tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ theo quy định cụ thể tại Điều 2.4 Hợp Đồng.
- 1.4 Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ được ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua theo mẫu tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**"), Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Khoản 1.2 Điều này (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một phần không tách rời của Hợp Đồng.
- 1.5 Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- 1.6 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư: được mô tả tại Phụ lục II.

Điều 2. Tổng Giá Trị Hợp Đồng :

- 2.1 Tổng Giá Trị Hợp Đồng:
 - a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng được xác định cụ thể tại Phụ Lục III của Hợp Đồng.
 - b) Tổng Giá Trị Hợp Đồng nêu tại Khoản này không bao gồm:
 - (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua. Các khoản phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên Mua. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Phí Quản Lý: Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp Đồng.
 - c) Các Bên thống nhất kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: phí gửi giữ xe, khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2.2 Thời hạn thanh toán⁵:

⁵ Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức đối với Căn hộ hình thành trong tương lai như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp Đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn Hộ). Tiến độ thanh toán nên phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư. Với các Căn Hộ có sẵn thì điền theo thỏa thuận với Bên Mua tại từng thời điểm.

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo các đợt thanh toán cụ thể quy định tại Phần II Phụ Lục III của Hợp Đồng.

2.3 Phương thức thanh toán:

Bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (nếu Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (nếu Bên Mua thanh toán bằng chuyển khoản). Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chi trả.

2.4 Điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng:

Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

- a) Nếu sự chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 1% (một phần trăm) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng;
- b) Nếu sự chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng tương ứng theo sự thay đổi của Giá Bán Căn Hộ với sự thay đổi của Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy Đơn Giá 01m² quy định tại Mục 1 Phần I Phụ Lục III của Hợp Đồng x (nhân) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Các Bên thống nhất rằng:
 - (i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên Bán hoàn trả giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

2.5 Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, sử dụng chung được thực hiện theo quy định của Khoản 1, Điều 109 Luật Nhà Ở 2014 (“**Kinh Phí Bảo Trì**”): Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Thông báo bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 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, Bên Bán phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Điều 3. Tiến độ xây dựng:

3.1 Tiến độ xây dựng: tiến độ dự kiến nêu tại Phụ lục II.

3.2 Bên Bán chỉ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, 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 trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống hạ tầng xã hội, ... bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ, công trình xây dựng đó.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

4.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo đúng thỏa thuận và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp Đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 10.1 Điều 10 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- d) Thực hiện các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

4.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, Điều 22, Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Bàn giao Căn Hộ, 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 Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) 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 7 của Hợp Đồng;
- c) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- d) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước khi Bên Mua yêu cầu và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình theo quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan theo quy định pháp luật để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định và thời gian làm việc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì Các Bên thống nhất rằng Bên Mua được xem là tự nguyện tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- f) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Xây dựng Căn Hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ Lục II của Hợp Đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi nguyên vật liệu, thiết bị hoàn thiện bên trong Căn Hộ không phù hợp với quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua;
- h) 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, ...;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

5.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Được bố trí ...⁶ chỗ để xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại tầng hầm; được Bên Bán ưu tiên bố trí chỗ để ô tô căn cứ theo thực tế vận hành của bãi đỗ xe ô tô theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- b) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không đáp ứng các điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- c) Có quyền yêu cầu Bên Bán: bảo hành nhà ở; cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình; bồi thường thiệt hại và nộp phạt vi phạm Hợp Đồng nếu có; nộp Kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này; 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; phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này) và các nghĩa vụ khác của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật;
- d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ các khoản thanh toán trong Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- b) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ (bao gồm cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ), Bên Mua (i) chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn Hộ của Bên Bán và chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

⁶ Theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với thiết kế được phê duyệt của Dự án.

- d) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý, vận hành Nhà Chung Cư trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và hợp đồng cung cấp dịch vụ ký kết giữa các bên;
- e) Chỉ sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- f) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- g) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- h) Cam kết về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký mua nhà cũng như các thông tin mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán trong quá trình xét, chấm điểm hồ sơ nhà ở xã hội.
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

Điều 6. Bàn giao Căn Hộ

6.1 Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có; Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Khoản 6.3 Điều này và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như quy định tiết tại Khoản 3.2, Điều 3 của Hợp Đồng; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Các Bên sẽ tiến hành thủ tục bàn giao Căn Hộ. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng trước khi bàn giao ("**Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến**"). Các khiếm khuyết, sai sót này sẽ được liệt kê một lần vào Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến và Bên Bán chỉ có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này đã được ghi nhận tại Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến được lập theo quy định tại Điều này. Đối với trường hợp Bên Mua ký Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến và chưa ký nhận Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 6.4 Điều 6 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp Bên Mua từ chối ký Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến và/hoặc Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao như quy định tại Hợp Đồng thì được xem là không đến nhận bàn giao Căn Hộ.
- b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán

(nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Bán chưa nhận được thông báo khiếu nại từ Bên Mua thì Bên Bán được quyền hiểu là Bên Mua đã đồng ý với ý kiến của Bên Bán và có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Khoản 6.4 Điều 6 dưới đây.

- 6.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào thời điểm dự kiến nêu tại Phụ lục II. Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản này nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
- Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").
- 6.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng các thiết bị, vật liệu theo quy định thống nhất tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng, trừ trường Hợp Đồng có quy định khác đi hoặc Các Bên có thỏa thuận khác.
- 6.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế của Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại các phần diện tích nêu trên với chi phí do Bên Mua chịu.
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm b Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- 6.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 6.4 Điều này của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, trừ các trách nhiệm thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn Hộ của Bên Bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- 6.6 Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điểm c Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.

Điều 7. Bảo hành

- 7.1 Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm. Tại thời điểm Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật làm căn cứ xác định thời điểm tính bảo hành Căn Hộ.
- 7.2 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua.
- 7.3 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - Trường hợp hư hỏng do Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do Bên thứ ba gây ra;
 - Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn Hộ theo quy định pháp luật;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành 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.

Điều 8. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và Phí Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư

- 8.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục II của Hợp Đồng.
- 8.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) các căn hộ, các phần diện tích khác tại Dự Án mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích được xác định là thuộc phần sở hữu chung theo quy định pháp luật như chỗ để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh); (iii) các diện tích khác thuộc Dự án như được quy định tại Phụ Trùng B của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán trong phần diện tích này.
- 8.3 Phần diện tích sử dụng chung, phần diện tích sở hữu chung (sau đây gọi tắt là “**Phần Chung**”), bao gồm:
- Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và 2 Điều này; Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
 - 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 chủ sở hữu nhà chung cư;
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao

gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;

- e) Diện tích dùng làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh tại tầng hầm;

Chi tiết như được quy định chi tiết tại Phụ Trương B của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

- 8.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng.

Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 9.1 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, bán lại, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận phù hợp với quy định tại Khoản 14.3 Điều 14 của Hợp Đồng.

- 9.2 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua không được chuyển nhượng, thế chấp (không vì mục đích vay vốn mua Căn Hộ này) hoặc cho thuê dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm kể từ thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Bên Bán. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày Bên Mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại Căn Hộ nhưng không bán cho Bên Bán mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng nơi có Nhà Chung Cư xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để Bên Bán ký lại hợp đồng cho người được mua lại Căn Hộ đó.

- 9.3 Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của mỗi Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng.

Trong các trường hợp được nêu tại Điều này, người mua hoặc người nhận thừa kế Căn Hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng.

Điều 10. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

- 10.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là ...%/năm (...)⁷ và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Mua trễ hạn mỗi đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm c Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.

- c) Không kể đến các quy định nêu tại Điểm a, b Khoản này, trong trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp Đồng, Các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua đồng ý tại từng thời điểm cụ thể, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điểm a, b Khoản này, để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường

⁷ Điều theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và đảm bảo lãi suất áp dụng bằng với lãi suất thỏa thuận tại Điểm a, Khoản 10.2, Điều 10 của Hợp Đồng, tối đa không vượt quá 20%/năm theo quy định về lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật dân sự.

hợp này, nếu Bên Mua đã thanh toán tiền lãi quá hạn cho Bên Bán, thì khoản lãi quá hạn mà Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền lãi chậm trả mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) được tính toán theo nguyên tắc bằng số tiền lãi tính cho số ngày Bên Bán gia hạn bàn giao, cụ thể như sau:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	thời gian gia hạn bàn giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

10.2 Các 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 đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất ...%/năm (...) ⁸ tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (trừ tiền thuế giá trị gia tăng) kể từ ngày quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên cho đến ngày thực tế bàn giao.
- b) Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm e Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.

Điều 11. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 11.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên; do ốm đau, tai nạn phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**").
- 11.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 11.3 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa

⁸ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và đảm bảo lãi suất áp dụng bằng với lãi suất thỏa thuận tại Điểm a, Khoản 10.1, Điều 10 của Hợp Đồng, tối đa không vượt quá 20%/năm theo quy định về lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật dân sự.

vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.

- 11.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 12. Hủy bỏ, Chấm dứt Hợp Đồng

- 12.1 Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
- 12.2 Hợp Đồng được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thoả thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không bị coi là vi phạm Hợp Đồng;
 - c) Ngoài các trường hợp khác được quy định tại Khoản 12.2 Điều này, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo các nội dung sau:
 - (i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng phù hợp với Điểm c Khoản 10.1 Điều 10 của Hợp Đồng và/hoặc nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 6.6 Điều 6 của Hợp Đồng mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
 - (ii) Trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên Bán được quyền tự do chào bán Căn Hộ mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Đồng thời Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phải bồi thường mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Bán phải gánh chịu xác định theo quy định pháp luật.
 - (iii) Trong trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải gửi thông báo theo hình thức gửi thông báo phù hợp với quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng; và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả quy định tại Khoản 10.1 Điều 10 của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thực hiện thanh toán, các chi phí, phí tổn và thiệt hại thực tế mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng xác định theo quy định pháp luật và khoản phạt mà Bên Mua phải chịu là 08% (tám phần trăm) tính trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Việc hoàn trả tiền này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác. Đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

- (iv) Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục về xử lý hóa đơn tài chính đã xuất hay ký kết các giấy tờ cần thiết như biên bản thanh lý, biên bản xác nhận về việc chấm dứt Hợp Đồng giữa Bên Bán và Bên Mua để Bên Bán thực hiện quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba theo quy định tại Điểm này.
- d) Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định tại Điểm b, c Khoản này hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với quy định tại Điểm a, b và e Khoản này, Hợp Đồng Bảo Lãnh/Thư bảo lãnh được ký kết giữa Bên Bán và ngân hàng (nếu có) sẽ đương nhiên chấm dứt hiệu lực với Bên Mua vào ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán.
- e) Ngoài các trường hợp khác được quy định tại Điều 12.2 Hợp Đồng này, Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các nội dung như sau:
- (i) Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 10.2 Điều 10 của Hợp Đồng;
- (ii) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên Mua gửi thông báo theo hình thức thông báo phù hợp với quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng; và Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vào ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua. Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi) và khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 10.2 Điều 10 của Hợp Đồng tính từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng và các khoản chi phí, phí tổn thiệt hại thực tế khác mà Bên Mua phải chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng được xác định theo quy định pháp luật. Đồng thời Bên Bán phải trả thêm cho Bên Mua một khoản phạt là 8% (tám phần trăm) tính trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Việc thanh toán này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.
- 12.3 Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với bên kia theo quy định tại Hợp Đồng và các quy định pháp luật có liên quan. Riêng đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều này, không bên nào bị xem là vi phạm Hợp Đồng và Các Bên sẽ: (i) không phải đền bù thiệt hại cho nhau; (ii) phải có trách nhiệm tất toán, xác định mức độ hoàn thành của Hợp Đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý Hợp Đồng; (iii) Bên Mua sẽ nhận lại toàn bộ số tiền đã thanh toán cho Tổng Giá Trị Hợp Đồng trên cơ sở không tính lãi và khoản tiền tương ứng với khoản tiền mà Công ty bảo hiểm đền bù cho Bên Bán được phân bổ tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ hoặc một khoản tiền trả thêm (nếu có) do Bên Bán quyết định tùy vào từng trường hợp. Trong trường hợp pháp luật có quy định khác thì thực hiện theo quy định pháp luật.
- 12.4 Trường hợp Hợp Đồng không có giá trị pháp lý theo quy định tại Khoản 6, Điều 62 của Luật Nhà ở⁹ do Bên Mua vi phạm quy định tại Điểm h, Điều 5.2, Điều 5 của Hợp Đồng và/hoặc do lỗi của một Bên là nguyên nhân dẫn đến Hợp Đồng không có giá trị pháp lý, Các Bên thống nhất:

⁹ Cập nhật quy định pháp luật tương ứng, trong trường hợp pháp luật có điều chỉnh, sửa đổi.

- a) Bên vi phạm có nghĩa vụ trả cho Bên bị vi phạm một khoản phạt là 08% (tám phần trăm) tính trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng.
- b) Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua có các nghĩa vụ sau:
 - i) Bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và
 - ii) Ngoài khoản phạt theo quy định tại Điểm a Khoản 12.4 Điều này, Bên Mua còn phải trả cho Bên Bán một khoản tiền tương ứng với khoảng thời gian đã sử dụng Căn Hộ với nguyên tắc được tính như sau:

Khoản tiền Bên Mua phải trả cho khoảng thời gian đã sử dụng Căn Hộ	=	Số ngày (<i>được tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ cho đến ngày bàn giao lại Căn Hộ theo quy định tại Điểm i</i>)	x	Đơn giá tiền thuê một ngày (<i>được tính theo giá thuê nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt áp dụng với những căn hộ khác tương đương</i>)
--	---	--	---	--

Điều 13. Thông báo

- 13.1 Bất kỳ thông báo, yêu cầu làm thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, hoặc là các khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ nêu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 13.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: tất cả các thông báo sẽ được gửi qua hình thức như sau:
 - a) Gửi qua đường bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử (email) cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
 - b) Gửi qua thư điện tử bản scan của văn bản (đã được ký và đóng dấu, áp dụng với pháp nhân) theo địa chỉ thư điện tử nêu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thư điện tử thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 13.3 Các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua để làm người đại diện nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của Bên Mua.
- 13.4 Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 13.1, Khoản 13.2 và Khoản 13.3 Điều này và thời gian được xác định như sau:
 - a) Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Khi gửi qua bưu điện: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện đến;
 - c) Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công;
 - d) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 13.5 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, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, ... mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

- 13.6 Để tránh hiểu nhầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này nhưng Bên kia không nhận được, vì bất cứ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

Điều 14. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua

- 14.1 Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Khi nhận được thông báo của Bên Bán về việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật, Bên Mua phải có mặt tại địa điểm và thời gian mà Bên Bán yêu cầu để Bên Bán hướng dẫn Bên Mua hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.

- 14.2 Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không có mặt vào thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc thực hiện không đúng hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài.

Sau khi có thông báo của cơ quan nhà nước có liên quan, Bên Mua chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của pháp luật để được cấp Giấy Chứng Nhận.

- 14.3 Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên Bán.

Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận ("**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**"), để làm cơ sở cho việc Bên Mua thực hiện thanh toán đợt cuối theo Điều 2 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Khoản 14.4 Điều này.

Sau khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận ("**Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**").

- 14.4 Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định tại Khoản 14.2 Điều này không được Bên Mua thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, chính xác dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật không thể thực hiện được hoặc bị chậm trễ thì Bên Mua vẫn phải thanh toán khoản tiền 5% còn lại cuối cùng trong Tổng Giá Trị Hợp Đồng trong vòng ...(...) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nêu tại Khoản 14.2 Điều này và Bên Bán đã cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Điều 15. Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp

- 15.1 Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 15.2 Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên quy định pháp luật Việt Nam.
- 15.3 Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 16. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 16.1 Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản liên quan đến nội dung của Hợp Đồng.
- 16.2 Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.
- 16.3 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ Lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 16.4 Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, Các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có) và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên như Hợp Đồng.
- 16.5 Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ**

PHỤ LỤC I

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Xã Hội số:/...../HDMBCH ngày ... tháng ... năm 201...)

THÔNG TIN BÊN BÁN VÀ BÊN MUA

I. Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ

Mã số Doanh nghiệp/Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0101590595 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 23/12/2004

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Đại Phát, phố Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Tầng 11, Tòa A3, Ecolife Capitol, 58 Tố Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Mã số thuế: 0101590595

Tài khoản ngân hàng:

Điện thoại: Fax:

Đại diện bởi Ông (Bà):

Chức vụ:

Theo giấy Ủy quyền số:

II. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)¹⁰:

Ông:

Số CMND (hộ chiếu) : cấp ngày tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Email :

Và Bà:

Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

¹⁰ Lưu ý: Ghi thông tin tất cả các người mua, nếu nhiều hơn 1 người đứng tên trên HĐMB.

Điện thoại: Email :

Lưu ý:

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến từng người trong Bên Mua, và (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.

Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán ("**Người Đại Diện**") và (ii) mọi hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có sự bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, đối với các tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì tất cả những người thuộc Bên Mua đều phải ký các tài liệu đó.

BÊN MUA

(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ**

PHỤ LỤC II

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Xã Hội số:/...../HDMBCH

ngày ... tháng ... năm 201...)

THÔNG TIN CĂN HỘ

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1. Vị trí và địa điểm căn hộ (“Căn Hộ”):
 - a) Căn hộ số:
 - b) Tầng:.....
 - c) Thuộc Tòa nhà (“Nhà Chung Cư”):
 - d) Thuộc Dự án (“Dự Án”):, Địa chỉ: tại số đường/phố (nếu có), phường/thị trấn/xã, quận (huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh), tỉnh (thành phố)
2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:.....m²
(bằng chữ:.....mét vuông)
3. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: m²
(bằng chữ: mét vuông)
Để làm rõ, Diện Tích Sàn Xây Dựng của Căn Hộ là diện tích tạm tính và được điều chỉnh phù hợp với thực tế thi công và hoàn thiện của Căn Hộ. Việc thay đổi Diện Tích Sàn Xây Dựng của Căn Hộ không làm ảnh hưởng đến Tổng Giá Trị Hợp Đồng của Căn Hộ.
4. Thời điểm bàn giao Căn Hộ dự kiến: ngày tháng năm (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”)
5. Tiến độ xây dựng: dự kiến hoàn thành vào năm¹¹
 - Tiến độ thi công đến sàn tầng: dự kiến
 - Tiến độ thi công đến sàn tầng: dự kiến ...
 - Tiến độ thi công đến sàn tầng: dự kiến ...
 - Tiến độ cất nóc Nhà Chung Cư: dự kiến ...
6. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:m²
 - Sử dụng chung (nếu có): m²
 - Nguồn gốc sử dụng đất:

¹¹ Điều tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng

- II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG CỦA CĂN HỘ¹²
- III. BẢN VẼ THIẾT KẾ CĂN HỘ
- IV. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG NHÀ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN
- V. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

BÊN MUA

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ**

¹² Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Bán muốn thay đổi danh mục vật liệu hoàn thiện đã thống nhất tại Phụ lục này của Hợp Đồng thì Bên Bán phải thỏa thuận với Bên Mua.

PHỤ LỤC III

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Xã Hội số:/...../HĐMBCH

ngày ... tháng ... năm 201...)

TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHÍ QUẢN LÝ

I. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng là VNĐ (*Bằng chữ:*), đã bao gồm Giá Bán Căn Hộ, Thuế Giá Trị Gia Tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

1. **Giá Bán Căn Hộ** = Đơn giá $1m^2$ x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = VNĐ (*Bằng chữ:*).

Trong đó, Đơn giá bán của mỗi mét vuông Căn Hộ là VNĐ (*Bằng chữ:*). Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung.

2. **Thuế Giá Trị Gia Tăng (“Thuế GTGT”):**

= (*Giá Bán Căn Hộ*) x ...% (*mức thuế giá trị gia tăng*) = VNĐ (*Bằng chữ:*).

Thuế GTGT có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

3. **Kinh Phí Bảo Trì** = Giá Bán Căn Hộ x 2% = VNĐ (*Bằng chữ:*).

II. Tiến độ thanh toán¹³

1. **Thanh toán lần 1:** ...% Giá Bán Căn Hộ và khoản Thuế GTGT khi thi công đến ..., nhưng không chậm hơn ngày

2. **Thanh toán lần 2:** ...% Giá Bán Căn Hộ và khoản Thuế GTGT khi thi công đến ..., nhưng không chậm hơn ngày

3.

4. **Thanh toán lần**:% Giá Bán Căn Hộ, khoản Thuế GTGT và khoản Kinh Phí Bảo Trì (dự kiến tháng .../.....) theo Thông báo Bàn giao Căn Hộ của Bên Bán;

5. **Thanh toán đợt cuối:** 5% Giá Bán Căn Hộ còn lại và khoản Thuế GTGT tương ứng trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng không chậm hơn thời điểm Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phù hợp với quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.

Để làm rõ: ...¹⁴

III. PHÍ QUẢN LÝ

¹³ Căn cứ tiến độ thi công để ấn định thành các đợt thanh toán. Lần thanh toán đầu tiên không vượt quá 30% Tổng Giá Trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn Hộ; không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

¹⁴ Tùy từng Dự Án, thống nhất với khách hàng về việc: “*Để làm rõ, tiến độ thanh toán sẽ căn cứ vào tiến độ thi công thực tế. Trường hợp tiến độ thi công thực tế có sự thay đổi so với tiến độ thi công dự kiến nêu tại Điểm a) Khoản này, tiến độ thanh toán thực tế sẽ được điều chỉnh tương ứng với tiến độ thi công thực tế. Tuy nhiên trong mọi trường hợp sẽ không sớm hơn hoặc muộn hơn so với tiến độ dự kiến quá 03 (ba) tháng.*”

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư là:.....đồng/m²/tháng (“**Phí Quản Lý**”) (chưa bao gồm VAT) và được thu căn cứ vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh dựa trên thay đổi về đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định pháp luật có liên quan và không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư ban hành. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này sau khi nhận bàn giao Căn Hộ (không phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không) hàng tháng với mức phí và vào thời điểm theo Thông báo cụ thể của Bên Bán.
- b) 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 được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.
- c) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng khác do Bên Bán hoặc doanh nghiệp quản lý quy định theo thỏa thuận với Bên Mua và chỉ thu khi Bên Mua sử dụng dịch vụ.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ**

PHỤ LỤC IV

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Xã Hội số:/201.../HDMBCH ngày ... tháng ... năm 201...)

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

V/v Bàn giao Căn hộ số.....tầng.....tòa nhà.....("Căn Hộ")

Dự án

Biên bản bàn giao Căn Hộ này (sau đây được gọi tắt là "**Biên Bản**") được lập tại:..... vào ngày.../.../.... giữa Các Bên sau đây:

I. Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI THỦ ĐÔ

- Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp 0101590595 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2004, đăng ký thay đổi lần thứ ngày
- Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Đại Phát, phố Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Mã số thuế: 0101590595
- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....
Theo giấy ủy quyền số.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....
- Số tài khoản:tại Ngân hàng:.....

II. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)¹⁵:

- Ông (bà):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là cá nhân]
- Địa chỉ thường trú [nếu là cá nhân]:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

¹⁵ Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng Bên Mua hoặc nếu Bên Mua có vợ có chồng thì cần điền đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng.

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ xã hội số.....ký ngày.....giữa Bên Bán và Bên Mua (“**Hợp Đồng**”), sau khi kiểm tra Căn Hộ, Các Bên đồng ý ký Biên Bản này với nội dung như sau:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn hộ, chìa khóa Căn hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (theo Hợp Đồng): [.....]m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (thực tế bàn giao): [.....]m²
 - Chênh lệch diện tích sử dụng Căn Hộ (nếu có): [.....]m²
 - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ Thực Tế: [.....] m²
 - Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, ngoại trừ những nội dung khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng sau đã được Bên Mua đồng ý và nhận bàn giao Căn Hộ, bao gồm:
[...]
3. Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngày tại ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này (trong trường hợp các Bên ký Biên bản bàn giao trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán).
4. Trong thời gian từ khi nhận bàn giao Căn Hộ đến khi thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý hàng tháng cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ sinh, viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản lý hàng tháng theo quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này (trường hợp Các Bên ký Biên bản Bàn giao trước ngày Bàn giao theo thông báo của Bên Bán).
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, yêu cầu những người sử dụng, cư trú, lưu trú, cư ngụ khác tại Căn Hộ cũng tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
7. Sau khi ký Biên Bản này, quyền sở hữu đối với Căn Hộ vẫn thuộc về Bên Bán và sẽ được bảo lưu cho tới khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.
8. Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

Kèm theo Biên Bản này là bản danh mục: (1) Danh mục thiết bị trong căn hộ và (2) Các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong Căn Hộ.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA
(ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký và ghi rõ họ tên)

DANH MỤC BÀN GIAO

V/v Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày và thời gian:.....

Mã Căn Hộ:.....

Tòa Nhà:.....

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

TT	Tên thiết bị	Vị trí đặt thiết bị	Số lượng	Ghi chú
1				
2				
3				
4				

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên

....., ngày..... tháng..... năm

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm)

Điều 1. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 1.1. Bên mua Căn Hộ (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng Căn Hộ (“**Người Sử Dụng**”) 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.
- 1.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư [*điền thông tin nhà chung cư*] (“**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 Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản Nội quy này.
- 1.4. Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước). Trường hợp gây thiệt hại thì Công ty quản lý/Ban quản trị có trách nhiệm bồi thường theo thực tế phát sinh.

Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư

- 2.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 2.2 Gây ồn, khói, bụi, 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.
- 2.3 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 2.4 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.5 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.
- 2.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của 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.
- 2.7 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 2.8 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 3. Sử dụng phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng có trách nhiệm:

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sử dụng chung, sở hữu chung đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng; không sử dụng cho mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng; không để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung;
- 3.2. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- 3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 3.4. Sử dụng các phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung trong Dự Án trong khoảng thời gian được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Toà Nhà; và
- 3.5. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Nhà Chung Cư làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
- 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, phần sở hữu chung, sử dụng chung (“Phần Chung”)

- 4.1. Trong trường hợp Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua có hư hỏng thì:
 - a) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung.
 - b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công ty quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Nhà Chung Cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03 ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Bản Nội quy.
- 4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Bản Nội quy.

- 4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

Điều 5. Khu vực để xe

- 5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Bản Nội quy.
- 5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 6. Các khoản phí

6.1 Phí Quản Lý

- a) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Bản Nội quy này.
- b) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý

- a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Phần Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là ...%/năm (...) ¹⁶ và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Bản Nội quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà Chung Cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Toà Nhà. 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, Công ty quản lý để xử lý.
- 7.2. 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 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 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

¹⁶ Điền bằng lãi suất Các Bên đã thỏa thuận theo Điều 10. Xử lý vi phạm Hợp Đồng.

- 8.1. Ban quản trị, Công ty quản lý 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.
- 8.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Ban Quản Trị và Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Phần Sở Hữu Riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.
- 9.3. Đăng ký với Ban quản trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.
- 9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành

- 10.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ mà Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ đóng phí bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).
- 10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3. Bản Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định pháp luật.

CHỦ SỞ HỮU

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

CHỦ ĐẦU TƯ

PHỤ TRƯỞNG A

PHÍ QUẢN LÝ

(đính kèm Nội Quy Nhà Chung Cư)

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

[Chi phí điện, nước tại các Phần Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);

- a. *Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;*
- b. *Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;*
- c. *Các công việc khác có liên quan.*

PHỤ TRƯỞNG B
PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN CHUNG¹⁷
(đính kèm Nội Quy Nhà Chung Cư)

¹⁷ Nội dung chi tiết sẽ được hoàn thiện tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội, phù hợp với Điều 100, 101 Luật Nhà Ở và thiết kế được phê duyệt.