

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIỮA

**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ AN**

Và

Ông/Bà

Căn hộ số :

Tầng :

Block :

THUỘC DỰ ÁN.....

....., tháng/.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ¹

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 (“**Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**”);
- ✓ 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;
- ✓ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số....., ngày... tháng..... năm.....³;
- ✓ Văn bản của Sở Xây dựngvề việc bán nhà ở hình thành trong tương lai⁴.

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm....., Các Bên gồm Bên Bán và Bên Mua với các thông tin chi tiết thể hiện tại Mục 1 Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này, đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ có các đặc điểm quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng. Ngoài ra, Các Bên nhất trí rằng:

- a) Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế phát sinh chênh lệch trong phạm vi \pm%⁵ (cộng hoặc trừ phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ thì Các Bên thống nhất tổng giá trị Căn hộ không thay đổi. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có phát sinh chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá phạm vi \pm%⁶ (cộng hoặc trừ phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ thì Các Bên đồng ý Giá bán Căn hộ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch theo công thức sau đây, và việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ dưới đây sẽ được Bên Mua thanh toán tiền chênh lệch do điều chỉnh Giá bán Căn hộ cho Bên Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả tiền chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, tùy từng trường hợp áp dụng:

Giá trị phần diện tích chênh lệch \times Đơn giá \times Diện tích chênh lệch.

- b) Trường hợp phát sinh chênh lệch diện tích thì diện tích chênh lệch này được ghi trong Biên bản và các Bên tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng về nội dung này (Diện tích này được thể hiện trong bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường phát hành).

Điều 2. Giá Bán Căn Hộ, Tổng Giá Trị Hợp Đồng, Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán

1. Giá bán Căn hộ và tổng giá trị Hợp đồng: được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.

- a) Tổng giá trị Hợp đồng quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng không bao gồm các khoản sau:

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

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 Đính kèm bản sao Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở vào Hợp đồng mua bán này.

⁴ Đính kèm bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai vào Hợp đồng mua bán này.

⁵ Điền theo thỏa thuận của các bên, Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo không quá 2%.

⁶ Điền bằng tỷ lệ % với footnote số ⁵

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí, 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, tiền phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và
 - (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. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và
 - (iii) Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 10 của Hợp đồng này; và
 - (iv) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị cung cấp như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác....
- b) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng, phí bảo hiểm cháy nổ và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe.... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán, hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết quy định tại Mục 2 của Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này, hoặc tài khoản tại Tổ chức tín dụng khác được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua, hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên Bán. Theo đó, Bên Bán xuất hóa đơn điện tử tương ứng với khoản tiền đã nhận thanh toán cho Bên Mua và gửi hóa đơn điện tử này cho Bên Mua qua Email của Bên Mua hoặc một hình thức khác do các bên thỏa thuận. Trường hợp Bên Mua có yêu cầu nhận hóa đơn giấy, Bên Bán phải chuyển đổi hóa đơn điện tử sang hóa đơn giấy theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải trực tiếp nhận hóa đơn giấy tại địa chỉ của Bên Bán theo thông tin được quy định tại Mục 1 Phụ lục 1 của Hợp đồng.
3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán giá trị Hợp đồng: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Mục 3 của Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.
 - b) Quản lý phí bảo trì: Bên Bán có trách nhiệm mở tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý phí bảo trì này (gọi tắt là “**Tài khoản ngân hàng**”), Bên Bán có trách nhiệm nộp phí bảo trì đã thu từ Bên Mua vào Tài khoản ngân hàng trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu phí và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.
- Phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.
- Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Chủ đầu tư có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban

quản trị nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản đến Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi.

Điều 3. Chất Lượng Công Trình

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Các Bên đã cam kết trong Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng được quy định tại Mục 3 của Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư, 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 bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; hệ thống công trình xã hội⁷, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Toà nhà.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc 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 cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - b) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của pháp luật xây dựng nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thoả thuận của Bên Mua;
 - c) Được quyền lựa chọn (dựa trên nguyên tắc cạnh tranh giá và chất lượng dịch vụ) và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà chung cư trước khi tổ chức Hội nghị Nhà/Cụm Nhà chung cư lần đầu.
 - d) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - e) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
 - f) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

⁷ Bên Bán điền cụ thể theo đúng nội dung thiết kế được phê duyệt của từng dự án

- g) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có).
- h) Các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn hộ, Phần sở hữu chung Nhà chung cư và dự án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Phần sở hữu chung Nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thoả thuận với Bên Mua và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan chấp thuận. Trong trường hợp như vậy, Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp đồng, trừ khi việc điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của Bên Bán.
- i) Các quyền khác của Bên Bán do Các Bên thoả thuận:
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam; và
 - Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý Căn hộ trong thời gian Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu; và
 - Khi chấm dứt Hợp đồng này (nếu có), Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, 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) Tiến hành các thủ tục đề nghị 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. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ phụ thuộc vào quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- b) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị.
- c) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt theo quy định cụ thể tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- d) 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 03 của Hợp đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của pháp luật xây dựng, nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thoả thuận của Bên Mua;
- e) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- f) Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;
- g) Bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Bán gây ra;

- h) Trách nhiệm 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 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- i) 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;
- j) Trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích mà Chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 108 của Luật Nhà ở vào Tài khoản ngân hàng, và bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng này; thực hiện nghĩa vụ tài chính khác của Bên Bán với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác...);
- k) 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 duyệt. Cung cấp kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng toà nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- l) Thực hiện việc bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định của Hợp đồng này;
- m) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng;
- n) 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;
- o) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến Căn hộ mua bán theo quy định của pháp luật;
- p) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp đồng này khi có yêu cầu của Bên Mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền khác theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các quyền sau đây:

- a) Được sử dụng 01 (một)⁸ chỗ đỗ xe máy/Căn hộ trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Bên Mua phải trả phí đỗ xe theo quy định của Bên Bán/Ban quản lý/Ban quản trị vào từng thời kỳ. Đối với chỗ đỗ xe ô tô dành cho các chủ sở hữu căn hộ thì Bên Mua Căn hộ quyết định mua hoặc thuê, trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ đỗ xe ô tô này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và Bên Bán sẽ không tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô sẽ được xác định cụ thể khi vận hành toà nhà theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- b) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn $\pm 5\%$ so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

⁸ Số lượng chỗ đậu xe được điều chỉnh tùy từng dự án và phải đảm bảo phù hợp với thiết kế đã được duyệt.

- c) Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và tuân thủ các quy định của pháp luật;
- d) Yêu cầu Bên Bán cung cấp các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Toà Nhà và Căn hộ;
- e) Yêu cầu Bên Bán xây dựng, lắp đặt Căn hộ, Toà Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt;
- f) Nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này đúng chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và thiết bị của Căn hộ quy định tại Hợp đồng này cùng toàn bộ hồ sơ Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- g) Được Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định của Hợp đồng;
- h) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định pháp luật;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật sau khi Bên Mua đã thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán;
- j) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- k) 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;
- l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thoả thuận tại Hợp đồng này, quyền yêu cầu Bên Bán nộp phần kinh phí bảo trì theo Điều 108 Luật nhà ở;
- m) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và được quyền kiểm tra thực tế tại công trình;
- n) 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 yêu cầu thế chấp Căn hộ để thực hiện Hợp đồng này tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Bên mua phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn hộ và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành tòa nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ nội quy Tòa Nhà;
- d) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán

một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối, với lãi suất là%/ngày⁹ tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;

- e) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật như được nêu trong thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 20 (hai mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Khách Hàng lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 10 (mười) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 11 của Hợp đồng;
- f) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- g) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- h) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Điều 6. Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện bàn giao Căn hộ

- a) Bên Mua phải hoàn thành điều kiện sau đây trước khi nhận bàn giao Căn hộ thực tế:
Hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng (hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có). -
- b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ của hồ sơ 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.
- c) Căn hộ đã được hoàn thiện theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thoả thuận theo Hợp đồng; diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng.

- 2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thời hạn bàn giao quy định tại Mục 4 của Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này. Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ trước 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến. Trường hợp căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao theo lịch bàn giao và tuân thủ theo quy trình bàn giao được Bên Bán đính kèm theo văn bản thông báo.

Trong trường hợp Bên Mua không thể thực hiện việc nhận bàn giao Căn hộ theo thời hạn trong thông báo nhận bàn giao Căn hộ của Bên Bán, thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước 07 (bảy) ngày tính từ thời gian bàn giao được ghi trong thông báo. Bên Bán phải

⁹ Điền theo thoả thuận của các Bên

gửi văn bản Thông báo bàn giao Căn hộ lần hai cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ trước 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến lần hai. Bên Mua chỉ được gia hạn thời gian nhận bàn giao không quá 01 lần với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Thông báo bàn giao lần một.

3. Ngay tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và Các Bên ký Biên bản bàn giao, nếu Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng. Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có).
4. Nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ, hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn hộ (ví dụ như: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 6 Hợp đồng này. Để làm rõ, thời hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua trong trường hợp này vẫn được xác định theo quy định tại mục 4 Phụ lục 1 của Hợp đồng.
5. Sau khi Bên Mua đã ký Biên bản bàn giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn hộ.
6. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế, Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng.
7. Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ, Bên Mua chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ (trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán). Bên Mua không được thay đổi, sửa đổi thiết kế mặt bằng Căn hộ bao gồm những việc sửa đổi ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, tường ngăn, hệ thống kỹ thuật, báo cháy, chữa cháy, cấp nước, thoát nước...

Điều 7. Bảo hành

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.

2. Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với các nội dung quy định tại khoản 4 điều này. Thời hạn bảo hành thiết bị gắn với Căn hộ (nếu có) theo quy định của nhà sản xuất.
3. 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.
4. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền.
5. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) 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.

Bên Mua phải bồi thường cho các thiệt hại phát sinh từ việc:

- (i) Bên Mua chậm thông báo quá 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành cho Bên Bán.
 - (ii) Bên Mua không đồng ý cho Ban quản trị Nhà chung cư, nhân viên của Bên Bán hoặc các nhà thầu sửa chữa do Ban quản trị Nhà chung cư/Bên Bán chỉ định vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo hành.
 - (iii) Bên Mua không đồng ý đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu của Bên Mua.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng gây ra do sự bất cẩn của hoặc sử dụng sai chức năng, quá công suất hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng của Bên Mua, người thuê Căn hộ, người sử dụng Căn hộ;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Thuế Và Các Khoản Phí, Lệ Phí Liên Quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí khác (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác. Khi có yêu cầu thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và tiền bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại Điều này, Bên Mua phải nộp đầy đủ đúng theo thời hạn ấn định trong thông báo. Trong trường hợp Bên Mua chậm nộp thì phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ này, bằng chi phí của mình phải thanh toán các khoản phạt của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật (nếu có).
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - a) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.
 - b) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này và cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả.

Điều 9. Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ

1. Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật. Không ảnh hưởng đến Bên Bán, việc tổ chức tín dụng chấp thuận cho Bên Mua vay hoặc từ chối là do tổ chức tín dụng tự quyết định phù hợp với quy định pháp luật. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với quyết định của tổ chức tín dụng liên quan giao dịch thế chấp này.
2. Chuyển nhượng Hợp đồng:
 - a) Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp đồng với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.
 - b) Việc chuyển nhượng Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua với Chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng.
3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản đề Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng, hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d) Sau khi thực hiện chuyển nhượng, Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ các hồ sơ mua bán (Hợp đồng, phiếu thu, hóa đơn và các chứng từ khác) cho bên nhận chuyển nhượng.
4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.
 5. Kể từ thời điểm Bên Bán ký xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng thì mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng.
 6. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
 7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

Điều 10. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và phí quản lý vận hành Tòa Nhà

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng thực tế Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Mục 5 của Phụ lục 1.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của dự án bao gồm:
 - a) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí tại tầng hầm theo thiết kế đã được phê duyệt;
 - 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, cấp gas (nếu có), 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;
 - 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 Bên Mua 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, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- e) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo dự án, bảng quảng cáo thương hiệu của Chủ đầu tư tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này, với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung.

4. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư:

- a) Sau khi bàn giao Căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư của 03 (ba) tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Bán theo mức phí quy định tại Mục 7 của Phụ lục 1.
- b) Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:
 - (i) 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;
 - (ii) 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;
 - (iii) Các công việc khác có liên quan.
- c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về mức Phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- e) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- f) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu riêng tại từng thời điểm có nghĩa vụ đóng thêm. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư, nhằm đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

Điều 11. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

- 1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng như sau:
 - a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp đồng mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán các khoản sau:
 - (i) Tiền lãi suất chậm thanh toán được tính theo mức lãi suất là%¹⁰/năm trên tổng số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá

¹⁰ Theo thỏa thuận của các bên, tối đa 20%/năm, tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.2.a (i) (mức phạt cho hai bên là như nhau)

hạn thanh toán đầu tiên cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.

- (ii) Ngoài việc thanh toán khoản tiền lãi suất chậm thanh toán nêu tại Mục (i) Điểm a Khoản 1 Điều này, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt được tính theo công thức sau:%¹¹ x số tiền chậm thanh toán x số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế cho Bên Bán). Khoản phạt vi phạm Hợp đồng này không giới hạn thời gian vi phạm cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán hoặc đến khi Các Bên thanh lý Hợp đồng.
- b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) cộng dồn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua đang có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu, có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ và được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có bất cứ sự đồng ý nào của Bên Mua.
- c) Không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán trong Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường cho Bên Mua (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) khi Bên Mua vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng.

Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo quy định nêu tại điểm b khoản 1 Điều 11 Hợp đồng, Bên Bán gửi thông báo yêu cầu Bên Mua khắc phục các vi phạm quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này. Sau thời hạn được nêu trong thông báo, nếu Bên Mua không khắc phục thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền tự do bán hoặc cho người khác thuê Căn hộ hoặc định đoạt Căn hộ và Bên Mua đồng ý rằng ngay khi Hợp đồng chấm dứt, Bên Mua phải chịu phạt vi phạm chấm dứt Hợp đồng với mức phạt %¹² giá trị Hợp đồng.

Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ cho bên thứ ba, hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này.

2. Các Bên thống nhất hình thức xử lý 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 các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có, nhưng đến hết (.....)¹³ ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến cho Bên Mua quy định tại Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:

¹¹ Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.2.a (mức phạt cho hai bên là như nhau)

¹² Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.2.b.(ii) (mức phạt cho hai bên là như nhau)

¹³ Điền theo thỏa thuận các Bên, tối đa 90 ngày

- (i) Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là%¹⁴/năm trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại). Thời gian tính lãi suất chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của ngày bàn giao Căn hộ dự kiến cho đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua; và
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau:%¹⁵ x tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) x số ngày chậm bàn giao Căn hộ (tính từ ngày thứ¹⁶ kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua).
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao vượt quá¹⁷ ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng:
- (i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm như quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng. Các Bên thống nhất rằng, trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều này, được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới và Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng.
- (ii) Trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức chấm dứt Hợp đồng thì Hợp đồng được chấm dứt theo quy định tại Điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này) cộng với lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 và chịu phạt vi phạm với mức phạt%¹⁸ giá trị Hợp đồng. Khoản hoàn trả này được hoàn trả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng từ Bên Mua.
3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt Hợp đồng trái quy định. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ cho bên thứ ba, hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho

¹⁴ Theo thỏa thuận của các bên, tối đa 20%/năm, tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.1.a (i) (mức phạt cho hai bên là như nhau)

¹⁵ Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.1.a.(ii) (mức phạt cho hai bên là như nhau)

¹⁶ Điền theo số ngày tại footnote đầu tiên của điểm a Khoản 2 Điều 11 + 1 ngày

¹⁷ Theo thỏa thuận của các Bên, tối đa 180 ngày

¹⁸ Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 11 (mức phạt cho hai bên là như nhau)

Bên Bán quy định tại Hợp đồng này và khoản khấu hao/hao mòn sau khi đã nhận bàn giao tương ứng với%¹⁹ giá trị Hợp đồng.

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các chi phí Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo quy định pháp luật, mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện nhưng không đầy đủ thì Bên Mua đồng ý cho Bên Bán không thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, và Bên Mua đồng ý thanh toán tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất bằng%²⁰ nhân (x) số tiền chậm thanh toán nhân (x) số ngày chậm thanh toán. Tuy nhiên, việc chậm thanh toán không được vượt quá 10 (mười) ngày. Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn theo thông báo, ngoài lãi suất chậm thanh toán, Bên Mua phải chịu mức tiền phạt do vi phạm Hợp đồng bằng với%²¹ nhân (x) số tiền chậm thanh toán nhân (x) số ngày chậm thanh toán. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận. Quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên Bán thì ngoài các khoản tiền lãi chậm nộp và các khoản tiền phạt theo quy định tại khoản này, Bên Mua còn đồng ý cho Bên Bán được toàn quyền sử dụng Căn hộ để xử lý/yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế đối với Căn hộ được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.
5. Trong trường hợp Bên vi phạm phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng cho Bên bị vi phạm, Bên bị vi phạm có quyền bù trừ các khoản này vào bất kỳ khoản phải thanh toán nào cho Bên vi phạm (nếu có), nếu vẫn chưa bù trừ đủ thì Bên vi phạm phải thanh toán số tiền còn lại cho Bên bị vi phạm trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

Điều 12. Sự kiện bất khả kháng

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: do ốm, đau phải đi cấp cứu tại các cơ sở y tế; chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, các thảm họa tự nhiên khác; do sự đình công, chậm trễ tiến độ xây dựng của nhà thầu mà không do lỗi của Bên Bán; do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán; do 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 hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần không được xem 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 hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 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

¹⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

²⁰ Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.1.a.(i)

²¹ Tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 11.1.a.(ii)

nghĩa vụ của mình không bị xem 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 của Các Bên được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm e Điều 13 của Hợp đồng.

Điều 13. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
 - d) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng;
 - e) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, việc chấm dứt Hợp đồng này không được xem là vi phạm Hợp đồng.

Điều 14. Thông báo

1. Người nhận và địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia theo thông tin của Các Bên tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Bên Mua đồng ý cho Bên Bán được thực hiện gửi các thông tin để thông báo cho Bên Mua thông qua địa chỉ liên hệ hoặc Email của Bên Mua được quy định tại Mục 1 Phụ lục 1 của Hợp đồng hoặc một hình thức khác theo thỏa thuận của hai bên, và các thông báo dưới hình thức này có giá trị như gửi bằng văn bản. Trường hợp có sự thay đổi địa chỉ liên hệ/Email, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán, trong trường hợp không thông báo, Bên Bán mặc nhiên hiểu rằng Bên Mua tiếp tục sử dụng địa chỉ liên hệ/Email như quy định tại Mục 1 Phụ lục 1 của Hợp đồng. Bên Mua đồng ý rằng nghĩa vụ thông báo của Bên Bán được hoàn thành khi Bên Bán gửi thư thông báo qua địa chỉ liên hệ/Email cho Bên Mua thành công như quy định tại Khoản này.
3. Bên Bán đồng ý cho Bên Mua thực hiện việc gửi các thông tin để thông báo cho Bên Bán thông qua địa chỉ liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này, và gửi Email qua địa chỉ Email: liên quan đến các thông báo khác. Đối với việc thông báo tiến độ xây dựng của dự án được cập nhật trên trang thông tin điện tử (<https://www.....>) của Bên Bán cũng được xem là một hình thức thông báo.

Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các nghĩa vụ khác của Các Bên theo quy định của Hợp đồng, Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán.
4. Các Bên xác nhận rằng, việc thông báo được xem là đã thực hiện thành công khi người gửi đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ của người nhận theo quy định tại Hợp đồng này và tại thời điểm như sau:
 - a) Vào ngày nhận trong trường hợp thư giao tận tay có ký nhận của người nhận thông báo;

- b) Năm (5) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện;
- c) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thư điện tử thành công.

Điều 15. Các thỏa thuận khác

1. 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.
2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ khi có sự đồng ý của Bên Mua với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
3. Trường hợp Bên Mua đồng ý và xác nhận cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chuyển giao quyền thu nợ của Bên Bán theo Hợp đồng này cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật;
4. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
5. Bên Mua đồng ý ký kết Hợp đồng này sau khi đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ, tình trạng pháp lý dự án, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai.
6. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung Cư. Nội quy Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị Nhà chung cư.
7. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán xem đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người thuộc Bên Mua ủy quyền cho 01 (một) người thuộc Bên Mua có tên tại Mục 1 Phụ lục 01 Hợp đồng, làm người đại diện của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn hộ ("**Người Đại Diện**") và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, bất kỳ tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì từng người thuộc Bên Mua đều phải ký tên trên các tài liệu đó.
8. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và

bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

9. Các giá trị gồm giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) và giá trị quyền sử dụng đất quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng là giá tạm tính. Trường hợp khi quyết toán công trình theo quy định pháp luật, giá trị quyền sử dụng đất có thay đổi so với giá tạm tính ban đầu, Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán mặc nhiên được điều chỉnh các giá trị sau: giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất), giá trị quyền sử dụng đất trong Hợp đồng theo sự thay đổi giá trị quyền sử dụng đất đó phù hợp với quy định pháp luật. Sau khi điều chỉnh, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo cho Bên Mua theo quy định về thông báo tại Điều 14 của Hợp đồng này.

Điều 16. Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp

1. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 17. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên kể từ thời điểm ký kết. Trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.
2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày)

1. Thông tin của Các Bên ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ:

a) BÊN BÁN CĂN HỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ AN

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: Mã số thuế:
 - Địa chỉ :
 - Điện thoại : Fax: Email:
 - Số tài khoản :
 - Tại Ngân hàng : – Chi nhánh
 - Đại diện bởi : Ông/ Bà Chức vụ:
 - Theo giấy ủy quyền số..... (nếu có)
- (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

b) BÊN MUA CĂN HỘ

- Ông (bà)/Công ty²² :
 - Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:..... cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]
 - Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....
 - Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).
 - Số CMND/CCCD (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
 - Hộ khẩu thường trú :
 - Số CMND/CCCD (hộ chiếu):..... cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
 - Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
 - Địa chỉ liên hệ:
 - Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
 - Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
 - Email :
- (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ mua bán có đặc điểm chi tiết như sau:

- (i) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có Căn hộ):....., thuộc Dự án
- (ii) Diện tích sử dụng Căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) và là căn cứ để tính Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 2 của Hợp đồng;
- (iii) Diện tích sàn xây dựng là:.....m² (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);
- (iv) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dành để ở.

²²Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong Hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

(v) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): Năm

b) Đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ có các đặc điểm sau:

(i) Thửa đất số:

(ii) Tờ bản đồ số:

(iii) Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

(iv) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

+ Sử dụng riêng:m²

+ Sử dụng chung (nếu có):m²

+ Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):²³

(Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày đến ngày.....).

3. **Tiến độ xây dựng:**²⁴

3.1. Bên Bán tiến hành xây dựng Tòa Nhà theo tiến độ dưới đây:

(i) Giai đoạn 1: Dự kiến

(ii) Giai đoạn 2: Dự kiến

(iii) Giai đoạn 3: Dự kiến

(iv) ...

3.2. Căn hộ được dự kiến bàn giao trong vòng tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

4. **Thời hạn bàn giao căn hộ:**

Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến trong vòng tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không quá.....²⁵ ngày.

5. **Phần sở hữu riêng của Bên Bán**²⁶:

Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 10 của Hợp đồng), hồ bơi, công viên, khu vực tập thể dục; các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối để bán lẻ; khu vực để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư, khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

6. **Mức Phí quản lý vận hành Nhà chung cư (“Phí quản lý vận hành”):**

Hai Bên thống nhất thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau: Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí quản lý là: đồng/m²/tháng trong 12 tháng đầu tiên (chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể

²³ Nếu là thuê đất thì phải ghi thêm thông tin về số hợp đồng, ngày ký hợp đồng thuê đất, thời gian thuê từ ngày đến ngày.....

²⁴ Nếu Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì thay bằng “Đã hoàn thành năm”

²⁵ Theo thỏa thuận của các Bên, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 90 ngày.

²⁶ Theo thiết kế được phê duyệt

được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm và không vượt quá mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày

1. **Tổng giá trị Hợp đồng, Giá bán Căn hộ:**

Tổng giá trị Hợp đồng là: (a) + (b) =(Bằng chữ:.....), trong đó bao gồm:

a) Giá bán Căn hộ là:.....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 trị quyền sử dụng đất:; và
- Thuế giá trị gia tăng (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất) là: mức thuế suất tạm tính 10%: đồng (Bằng chữ:.....) được tính theo quy định của luật thuế hiện hành.

Giá bán căn hộ nêu tại Khoản a Mục 1 Phụ lục 2 là cố định, không thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngoại trừ giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi lớn hơn 10% do sửa đổi bổ sung luật hiện hành. Theo đó, Thuế giá trị gia tăng điều chỉnh tăng = mức thuế suất điều chỉnh tăng nhân (x) với giá trị chưa thanh toán còn lại của Căn hộ và được cộng thêm vào tổng giá trị Hợp đồng. Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán thêm các khoản thuế chênh lệch phát sinh tăng do thay đổi mức thuế suất theo quy định vào thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng;
- Tỷ lệ thuế suất áp dụng cho quyền sử dụng đất nếu có thay đổi theo quy định pháp luật thì Bên Mua phải thanh toán thêm khoản thuế phát sinh này.
- Hai Bên đồng ý rằng khi có phát sinh trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng theo Điểm này, Bên Bán phát hành thông báo cho Bên Mua về giá trị điều chỉnh tăng của Hợp đồng và thông báo này được xem như một phần tài liệu đính kèm của Hợp đồng, có giá trị pháp lý tương đương Hợp đồng.

b) Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư bằng 02% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là:.....đồng (Bằng chữ:.....). Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này.

2. **Phương thức và địa điểm thanh toán:**

a) Thanh toán bằng tiền mặt: thanh toán tại

b) Thanh toán bằng chuyển khoản: thanh toán theo thông tin tài khoản dưới đây:

Tài khoản số :

Chủ tài khoản :

Tại Ngân hàng – Chi nhánh

Thông tin trên có thể được thay đổi tùy theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

(Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, ký hiệu Căn hộ)

3. **Tiến độ thanh toán giá trị Hợp đồng**

a) Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền cụ thể như sau:²⁷

²⁷ Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên phù hợp với quy định của pháp luật và phải 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 quy định tại hợp đồng. Với các Căn hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm phù hợp với

Đợt	Thời gian	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng		
Đợt 2
Đợt
(đợt bàn giao Căn hộ)	Thông báo nhận bàn giao Căn hộ		
(đợt cuối)	Theo thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Bán bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ để Bên Mua tự tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận		
	Tổng		100%

- b) Bên Mua thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư (02% Giá bán Căn hộ trước thuế) theo quy định sau:

Thời gian	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Trong vòng ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao Căn hộ	100%

- c) Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán theo đầy đủ, đúng tiến độ được quy định tại Điểm a Mục này.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký tên và đóng dấu)

PHỤ LỤC 3
BẢNG DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU²⁸

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày)

²⁸ Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp thay đổi nguyên vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thoả thuận với Bên Mua

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

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

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

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

- 1.1 “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” hoặc “**Bên Mua**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 1.2 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng trên một phần các thửa đất số, tờ bản đồ số của Khu Đất Dự Án, tại Phường, Quận,
- 1.3 “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và được quy định tại Điều 14.2 của Bản Nội Quy.
- 1.4 “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.5 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là CÔNG TY là bên có các quyền và nghĩa vụ như chủ đầu tư của Dự Án.
- 1.6 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.7 “**Ban Quản Trị**” là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu, được thành lập và hoạt động theo mô hình quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 1.8 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- 1.9 “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 13.2 của Bản Nội Quy này.
- 1.10 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.11 “**Người Sử Dụng**” là tổ chức hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

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

- 2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
- 2.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại 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.

- 2.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.
- 2.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.

Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 3.1 Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Trường hợp Chủ đầu tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.
- 3.2 Thu và quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 3.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng.
- 3.5 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.
- 3.6 Khi chưa thành lập Ban quản trị, Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản lý vận hành sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục.
- 3.7 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 3.8 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 3.9 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.10 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

- 3.11 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 3.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

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

- 4.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 4.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
 - a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.
 - b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
 - c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các chủ sở hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
 - d) Thu Phí QL&VH theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
 - e) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - f) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;
 - g) Phối hợp với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí QL&VH sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
 - h) 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
 - i) Phối hợp với Chủ Đầu tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
 - j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý

vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

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

- 5.1 Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.
- 5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
- a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
 - d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở.
 - e) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật nhà ở và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;
 - i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;
 - j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
 - k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật;
 - m) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
 - n) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;
 - o) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và

việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của pháp luật;

- p) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
- q) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- r) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;
- s) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
- t) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- u) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm các quy định tại khoản này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- v) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- w) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định của pháp luật có liên quan.

5.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số.

5.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:

- a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm b) và c) của Điều 5.4 này.
- b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
 - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

- Trường hợp Ban Quản Trị của tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
- Trường hợp Ban Quản Trị của cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chỉ bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

5.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

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

- 6.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 6.2 Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 6.3 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.
- 6.4 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 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 7.1 Sử dụng Phí Bảo Trì, Phí quản lý vận hành không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, 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.
- 7.6 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.
- 7.7 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 7.8 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 7.9 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

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

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

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

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

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

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

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

- 10.1 Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng khác.
- 10.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 10.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

- 10.4 Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 10.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- 10.6 Các quy định chi tiết khác (nếu có) do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 11: Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

- 11.1 Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý vận hành để xử lý.
- 11.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà 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.
- 11.3 Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, sửa đổi năm 2013 và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được Cơ quan cảnh sát phòng cháy chữa cháy có thẩm quyền ban hành.
- 11.4 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 11.5 Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình, theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - d) Không sử dụng lửa trần.
 - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy.

- h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

11.6 Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- b) Báo cháy giả.
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định.
- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.

Điều 12: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 12.1 Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành 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.
- 12.2 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 13: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 13.1 Phí Bảo Trì: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư không đủ (2% khi bán căn hộ trong Nhà Chung Cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
- 13.2 Phí QL&VH sẽ được nộp làVND/m²/tháng và có thể tăng tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, nhưng không vượt quá mức phí trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Mức đóng Phí QL&VH được tính theo tháng trên cơ sở diện tích sở hữu riêng.
Phí quản lý và vận hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
 - a) Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
 - b) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
 - c) Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- 13.3 Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.): do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;
- 13.4 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v, phí sử dụng các dịch vụ gia tăng sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;

13.5 Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 14: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

14.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:

- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ (hoặc phần diện tích thuộc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích sử dụng thực tế Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư.
- b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: không có.
- c) Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm các Căn hộ mà Chủ Đầu Tư chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 10 của Hợp đồng), hồ bơi, công viên, khu vực tập thể dục; các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối để bán lẻ; khu vực để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư, khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

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

- a) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí tại tầng hầm theo thiết kế đã được phê duyệt;
- 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, cấp gas (nếu có), 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;
- 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 Bên Bán 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, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- e) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo dự án, bảng quảng cáo thương hiệu của Chủ đầu tư tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này, với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung.

Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm

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

Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

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

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 ĐẦU TƯ
(Ký tên, đóng dấu)