

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: [●]

giữa

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHU BẮC THỦ THIÊM

với tư cách Bên Bán

và

Ông/ Bà:

với tư cách Bên Mua

Căn Hộ số [●]

Tháp: [●]

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

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	6
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ.....	8
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN.....	8
ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ HOÀN TẤT XÂY DỰNG VÀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH.....	10
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	11
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	14
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	17
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	18
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	20
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	21
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ.....	22
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	23
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	25
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	26
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	26
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	27
ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	27
ĐIỀU 18. CÁC THỎA THUẬN KHÁC.....	27
PHỤ LỤC I.....	30
PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ.....	30
PHỤ ĐÍNH 1.....	31
CÁC ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ.....	31
PHỤ ĐÍNH 2.....	32
CÁC BẢN VẼ.....	32
PHỤ ĐÍNH 3.....	33
A. DANH MỤC CÁC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ.....	33
B. DANH MỤC CÁC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ.....	33
PHỤ LỤC II.....	34
GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ CÁC ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN.....	34
PHỤ LỤC III.....	36
KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG.....	36
PHỤ LỤC IV.....	37
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN.....	37
PHỤ LỤC V.....	38
PHẦN SỞ HỮU CHUNG.....	38
PHỤ LỤC VI.....	39

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	39
PHỤ LỤC VII	47
MỘT SỐ VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN	47

Căn Cứ:

- *Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung;*
- *Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung;*
- *Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung;*
- *Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, sửa đổi, bổ sung;*
- *Các quy định khác của pháp luật Việt Nam;*
- *Các văn bản pháp lý của Dự Án được liệt kê tại Phụ Lục VII của Hợp Đồng này; và*
- *Thỏa thuận giữa Các Bên.*

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này (“**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày tháng năm bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”):

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHU BẮC THỦ THIÊM

Địa chỉ :
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : số 0313596380 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đại diện bởi :
Chức vụ :
Điện thoại :
Fax :
Số tài khoản :
Mã số thuế : 0313596380

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”):

Ông (Bà) :
Số CMND/Hộ chiếu/
Giấy ĐKKD :
HKTT/Địa chỉ :
Địa chỉ liên :
hệ
Số tài : tại Ngân hàng
khoản (nếu
có)

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

*(Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản đó đều phải được từng người ký đầy đủ).*

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện được quy định sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan), các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Phụ Lục VI của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.2 “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là Ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.3 “**Bảo Hành Căn Hộ**” có nghĩa là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi các hạng mục đó bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc không thể sử dụng trong các điều kiện bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” có nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.5 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Căn Hộ**” có nghĩa là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục I của Hợp Đồng này.
- 1.7 “**Cơ Quan Có Thẩm Quyền**” có nghĩa là cơ quan quản lý Nhà Nước có thẩm quyền quyết định đối với vấn đề được nhắc tới tại từng điều khoản cụ thể vào từng thời điểm ở Việt Nam theo quy định pháp luật.
- 1.8 “**Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng**” có nghĩa là Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong và Bên Ngoài Căn Hộ được đính kèm tại Phụ Đính 3, Phụ Lục I của Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích được tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài Căn Hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai Căn Hộ, tường bao ngoài là tường giữa Căn Hộ và hành lang, lối đi hoặc mặt ngoài của Căn Hộ), bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- 1.10 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn bên trong Căn Hộ, và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; nhưng không bao gồm diện tích tường bao ngoài, tường chung phân chia Căn Hộ với các diện tích khác liền kề, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt.

- 1.11 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” có nghĩa là cá nhân hoặc tổ chức có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, được lựa chọn bởi (i) Bên Bán trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc (ii) Hội Nghị Nhà Chung Cư sau khi đã tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư và Ban Quản Trị sau khi được thành lập để ký kết hợp đồng để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- 1.12 “**Dự Án**” có nghĩa là dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15 thuộc Khu Chức Năng số 3 trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm, Phường An Khánh, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh thuộc dự án được phê duyệt theo Quyết Định số 3645/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 27 tháng 8 năm 2018.
- 1.13 “**Giá Bán Căn Hộ**” có nghĩa là tổng số tiền bán Căn Hộ được quy định tại Điều 3 và Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
- 1.14 “**Giấy Chứng Nhận**” có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 1.15 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” có nghĩa là cuộc họp của các chủ sở hữu/người thuê hoặc người cư trú của các căn hộ của Nhà Chung Cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự để thành lập Ban Quản Trị; ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung và thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quyết định các nội dung khác thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật.
- 1.16 “**Hợp Đồng**” có nghĩa là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu có.
- 1.17 “**Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là khoản tiền 2% (hai phần trăm) tính theo quy định của pháp luật mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung .
- 1.18 “**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Hàng Tháng**” có nghĩa là khoản tiền mỗi Bên phải thanh toán mỗi tháng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để đóng góp vào việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- 1.19 “**Lô 3.15**” có nghĩa là lô đất có số hiệu lô 3.15 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm, Phường An Khánh, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam đã được Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh giao cho Bên Bán làm Chủ đầu tư để thực hiện Dự Án theo Quyết Định số 3645/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2018 và Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Lô 3.15.
- 1.20 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là (i) ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc (ii) ngày mà Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Nhà Chung Cư**” có nghĩa là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm (i) các căn hộ, (ii) diện tích kinh doanh thương mại, (iii) các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, và (iv) phần khuôn viên và hồ bơi, được xây dựng tại Lô 3.15.
- 1.22 “**Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 và Phụ Lục V của Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật.

- 1.23 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” có nghĩa là những căn hộ, tiện ích, diện tích kinh doanh thương mại hay phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư, như được liệt kê tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này, nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, hoặc Bên Bán chưa bán hoặc chưa khai thác, và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.24 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” có nghĩa là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 2 và Điều 11.1 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này (nếu có).
- 1.25 “**Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” có nghĩa là khoản phí được thu và dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư như được quy định cụ thể tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này.
- 1.26 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Bán đồng ý bán Căn Hộ và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ trong Nhà Chung Cư với các đặc điểm và chi tiết kỹ thuật được quy định cụ thể tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

- 3.1 Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và tiến độ thanh toán đối với Căn Hộ được quy định cụ thể tại Phụ lục II của Hợp Đồng này. Giá Bán Căn Hộ này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, nhưng chưa bao gồm các khoản tiền sau:
- (a) Thuế giá trị gia tăng (GTGT);
 - (b) Kinh Phí Bảo Trì;
 - (c) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (d) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ, bao gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, internet, 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;
 - (e) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm) và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ;
 - (f) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật;
 - (g) Chi phí gửi xe;

- (h) Chi phí sử dụng các tiện ích theo nhu cầu cá nhân trên thực tế mà Nhà Chung Cư có như phòng tập thể hình, sử dụng hồ bơi, v.v.; và
- (i) Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này.

3.2 Phương thức thanh toán: Mọi khoản thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng tiền Việt Nam bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin sau:

Chủ tài khoản :

Ngân hàng :

Địa chỉ của ngân hàng :

Số tài khoản VND :

Mã SWIFT :

Bất kỳ các khoản phí liên quan đến việc chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3 Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ chỉ định một đơn vị có chức năng theo quy định pháp luật để thực hiện công việc đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế (“**Diện Tích Đo Đạc**”) để làm cơ sở bàn giao Căn Hộ. Khi thực hiện việc bàn giao, nếu Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Đo Đạc, Các Bên sẽ cùng thống nhất chỉ định một đơn vị khác (“**Đơn Vị Đo Đạc**”) có chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại (với chi phí do Bên Bán chịu nếu kết quả đo đạc của đơn vị do Bên Bán chỉ định không chính xác và ngược lại), kết quả đo đạc được xác định bởi Đơn Vị Đo Đạc sẽ là kết quả cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi nhận tại (i) Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Thông Báo Bàn Giao đối với trường hợp Bên Mua được xem là đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ đề cập tại Điều 8.4 Hợp Đồng hoặc (ii) được xác định bởi Đơn Vị Đo Đạc theo Điều 3.3 này sẽ là diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ (“**Diện Tích Đo Đạc Thực Tế**”) và là diện tích được ghi trong Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.

Nếu phạm vi chênh lệch giữa Diện Tích Đo Đạc Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục I của Hợp Đồng này:

- (a) từ 2% (hai phần trăm) trở xuống, Giá Bán Căn Hộ sẽ vẫn giữ nguyên không thay đổi; hoặc

- (b) trên 2% (hai phần trăm), thì:
- (i) Giá Bán Căn Hộ sẽ được tăng lên (nếu Diện Tích Đo Đặc Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục I của Hợp Đồng này) và Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán giá trị tính theo công thức bằng: Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích tăng thêm khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục I của Hợp Đồng này.
 - (ii) Giá Bán Căn Hộ sẽ được giảm xuống (nếu Diện Tích Đo Đặc Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục I của Hợp Đồng này) và Bên Bán phải hoàn lại cho Bên Mua giá trị tính theo công thức bằng: Đơn giá 01 mét vuông quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này nhân với phần diện tích thiếu hụt khi bàn giao so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục I của Hợp Đồng này;

Số tiền điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong trường hợp diện tích Căn Hộ giảm đi hoặc Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong trường hợp diện tích Căn Hộ tăng lên trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày (i) Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Thông Báo Bàn Giao đối với trường hợp Bên Mua được xem là đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ đề cập tại Điều 8.4 Hợp Đồng hoặc (ii) kể từ ngày có kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được xác định bởi Đơn Vị Đo Đạc theo Điều 3.3 này, tùy thời điểm nào đến trước.

Tất cả các khoản đặt cọc, khoản công nợ (nếu có) giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được trừ vào các đợt thanh toán đầu tiên của Giá Bán Căn Hộ. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ HOÀN TẤT XÂY DỰNG VÀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng.
- 4.2 Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng kế hoạch, tiến độ theo dự kiến tại Phụ Lục III của Hợp Đồng này.
- 4.3 Trong quá trình xây dựng, Bên Bán có quyền điều chỉnh Căn Hộ khi có sự đồng ý của Bên Mua hoặc tuân thủ các quy định của pháp luật và/hoặc yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (trong trường hợp việc thực hiện các quy định của pháp luật và/hoặc yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền không do lỗi của Bên Bán).

4.4 Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà Nước quy định, và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; và hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm:...². Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

5.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Được yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục II của Hợp Đồng này và được tính lãi phạt trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 3 và Phụ Lục II của Hợp Đồng này. Việc tính lãi phạt chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Được yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua chưa hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả các khoản phạt chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (d) Trước khi Ban Quản Trị thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư) có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn Hộ của họ) không đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng và kinh phí khác (nếu có) đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ 02 (hai) (mỗi lần thông báo cách nhau tối thiểu 05 (năm) ngày) mà Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn Hộ của họ) vẫn không nộp các khoản kinh phí này;
- (e) Được yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);
- (f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư bằng trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn

² Điền nội dung cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng phù hợp thiết kế đã được phê duyệt.

thiện bên trong Căn Hộ đã nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua

- (g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- (h) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; và được quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật Việt Nam;
- (i) Được treo biển tên của Nhà Chung Cư, tên của Chủ Đầu Tư tại mặt ngoài Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung;
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;
- (l) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nếu có;
- (m) Trong thời gian bảo hành, có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước và không từ chối một cách bất hợp lý;
- (n) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng;
- (o) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật kinh doanh bảo hiểm và được yêu cầu Bên Mua thanh toán phí bảo hiểm tương ứng với Căn Hộ cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hoặc đến khi hết thời hạn hợp đồng bảo hiểm trong trường hợp Ban Quản Trị được thành lập trước khi hết thời hạn hợp đồng bảo hiểm đã được Bên Bán mua; và
- (p) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba do các hành vi của Bên Mua gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua liên quan đến Căn Hộ làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện Dự Án liên quan đến Nhà Chung Cư thì Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này (i) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, (ii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, và (iii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt; công khai tại địa điểm giao dịch các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ và cung cấp cho Bên Mua một bộ khi Bên Mua có nhu cầu ;
- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được Cơ Quan Có Thẩm Quyền chấp thuận;
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp và các dịch vụ khác (nếu Các Bên có thỏa thuận);
- (h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (i) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ³, thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận. 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 và các khoản phí khác theo thỏa thuận cụ thể của các Bên tại thời điểm phát sinh chi phí (nếu có).

Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- (j) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật theo thông báo để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp cho Bên Mua đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mà pháp luật và các Cơ

³ Thời hạn này sẽ được sửa phù hợp với pháp luật áp dụng tùy từng thời điểm (nếu có)

Quan Có Thẩm Quyền yêu cầu khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có).

Kết thúc thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên mà Bên Mua không thực hiện việc nộp hồ sơ theo quy định tại Điều J Điều 5.2 này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày hết thời hạn (ba mươi) ngày này đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ;

- (k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ bán, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị chưa được thành lập;
- (l) Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng;
- (m) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp Cơ Quan Có Thẩm Quyền yêu cầu hoặc Các Bên có thỏa thuận khác;
- (n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu từ Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị theo đúng quy định tại Điều 3 và Phụ Lục II của Hợp Đồng này;
- (o) Không từ chối yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua trái thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng và quy định pháp luật;
- (p) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi nhận được khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ;
- (q) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
- (r) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình; và
- (s) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao thư bảo lãnh cho Bên Mua sau khi ký kết Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

6.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này với các thiết bị, vật liệu theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này, trừ trường hợp các thiết bị và vật liệu được thay đổi theo Điều 5.1(f) và Điều 5.2(c) của Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô và ...chỗ để xe máy⁴ trong bãi đỗ xe theo thiết kế được phê duyệt. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ các khoản phí theo quy định và tuân thủ mọi quy định theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và được ưu tiên sử dụng chỗ đỗ xe ô tô trong khu vực bố trí đỗ xe của tòa Nhà Chung Cư và phải trả phí dịch vụ trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của tòa Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các Căn Hộ thuộc tòa Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận về sử dụng các dịch vụ hạ tầng với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Được yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình; hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền 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, bình thường của Bên Mua như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn 5%. 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;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Được yêu cầu bên bảo lãnh thay Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thực tế thanh toán (không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và

⁴ Điền số liệu cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng

bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thực tế thanh toán, nếu có), thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng và không thực hiện việc hoàn trả, thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng;

- (k) Được đề thừa kế, tặng cho Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật; và
- (l) Được yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Khi thực hiện việc thiết kế, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ, Bên Mua phải xem xét và tuân thủ theo quy định của Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy chế sửa chữa và cải tạo của Dự Án mà Chủ Đầu Tư có thể ban hành tùy từng thời điểm trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và hồ sơ thiết kế có liên quan của Dự Án;
- (c) Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự từ một đơn vị bảo hiểm uy tín được phép hoạt động tại Việt Nam, phù hợp với quy định của pháp luật;
- (e) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (f) Thanh toán các khoản thuế, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng này, quy định của pháp luật, hợp đồng ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và đơn vị cung cấp dịch vụ, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- (g) Thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ như điện, nước, truyền hình, viễn thông, internet, trông giữ xe và các khoản phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các

thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, tùy từng trường hợp;

- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư;
- (m) Bảo đảm rằng và chịu trách nhiệm hoàn toàn về việc Bên Mua có đủ năng lực pháp lý, năng lực hành vi và được quyền mua và/hoặc sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định trong Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam;
- (n) Thông báo cho Bên Bán ngay khi có bất kỳ thay đổi nào về thông tin chi tiết của Bên Mua được nêu tại Hợp Đồng này;
- (o) Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc trưng bày các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;
- (p) Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ và kịp thời về tình trạng hôn nhân hay độc thân, tình trạng có chủ sở hữu chung hay không có chủ sở hữu chung đối với Hợp Đồng này và Căn Hộ để Bên Bán biết rõ. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc cung cấp thông tin này;
- (q) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng này);
- (r) Cung cấp hóa đơn thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên Mua có đề nghị thanh lý và được Bên Bán đồng ý;
- (s) Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình, không thực hiện bất kỳ sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và một phần/toàn bộ Nhà Chung Cư; và
- (t) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này cùng các Phụ Lục, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này, và mọi sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng này cùng các Phụ Lục, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này vào từng thời điểm được ký kết/ban hành hợp lệ theo quy định của Hợp Đồng này.

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

- 7.1 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 xin 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 như phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản phí khác (nếu có). Nếu nộp trễ hạn, Bên Mua phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra (như: phí phạt do nộp trễ hoặc chính sách của Nhà Nước thay đổi và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).

- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền khi thực hiện chuyển nhượng Căn Hộ cho bên thứ ba.
- 7.3 Mỗi Bên nộp Kinh Phí Bảo Trì cho phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Bên Mua phải nộp số tiền này một lần theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
- 7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này.
- 7.5 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

- (a) Bên Bán đã xây dựng xong Căn Hộ theo thiết kế được duyệt; sử dụng các thiết bị, vật liệu theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc các thiết bị và vật liệu được thay đổi theo Điều 5.1(f) và Điều 5.2(c) của Hợp Đồng này.
- (b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ được phê duyệt như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó trong trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô.
- (c) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch không vượt quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng này.
- (d) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ, đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì và các khoản tiền khác đến hạn theo đúng quy định của Hợp Đồng này.

8.2 Khi thực hiện bàn giao Căn Hộ, Các Bên phải đảm bảo hoàn tất thể thức sau đây:

- (a) Khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Bán sẽ gửi một văn bản thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong đó ghi rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").
- (b) Sau khi Bên Bán đã nhận được đúng và đầy đủ các khoản thanh toán và các khoản phí khác theo đúng quy định của Hợp Đồng này (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì) từ Bên Mua trong thời hạn được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ được gửi phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào một ngày làm việc như đã nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ phù hợp với thời điểm bàn giao được quy định tại Hợp Đồng này.
- (c) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán tại Hợp Đồng này.

8.3 Thời điểm bàn giao Căn Hộ

- (a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như được quy định tại Phụ Đính 1, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- (b) Các Bên đồng ý rằng trên thực tế việc xây dựng, hoàn thành xây dựng và bàn giao Căn Hộ có thể chậm hơn so với thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, nhưng trong mọi trường hợp không được vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- (c) Trong giới hạn quy định tại Điều 8.3(b) của Hợp Đồng này, thời điểm bàn giao Căn Hộ được dời lại khoảng thời gian tương ứng và Bên Bán không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên Mua trong việc bàn giao Căn Hộ. Nếu quá thời hạn trên mà Bên Bán vẫn không bàn giao được Căn Hộ đủ điều kiện tại Điều 8.1 (a) đến Điều 8.1 (c) của Hợp Đồng này cho Bên Mua, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Bán được xử lý như quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.
- (d) Trong trường hợp việc bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến nêu tại Điều 8.3 này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
- (e) Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ trên thực tế 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua.

8.4 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và cùng ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”).

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp:

- (i) không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ; hoặc
- (ii) đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng điều kiện bàn giao,

thì xem như (i) Bên Mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ ghi nhận trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, và (ii) Bên Bán đã hoàn tất nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này; đồng thời, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào không phù hợp với quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật để từ chối hoặc trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp theo thỏa thuận giữa Các Bên. Mọi hành vi từ chối hoặc trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua vẫn phải chịu Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ ghi nhận trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.

8.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc coi như đã nhận bàn giao Căn Hộ như được quy định tại Điều 8.4 nêu trên (bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không), Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ ví dụ như việc thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này (trừ trách nhiệm bảo hành căn hộ của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật).

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1 Bên Bán đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sau:
- (a) Đối với kết cấu chính của Căn Hộ, bao gồm khung, dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây 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; và khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ: trong thời hạn 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng.
 - (b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ: Thời gian bảo hành được thực hiện theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành đối với Căn Hộ.
- 9.3 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết, trừ trường hợp Bên Mua đã thông báo đến lần thứ 2 nhưng Bên Bán vẫn không tuân thủ nghĩa vụ bảo hành quy định tại Hợp Đồng này .
- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm kiểm tra các yêu cầu bảo hành của Bên Mua và có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định trong thời gian hai bên đã thỏa thuận tại thời điểm kiểm tra (chậm nhất không quá 45 ngày kể từ thời điểm kiểm tra); và Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;
 - (d) hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - (e) đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.1; hoặc
 - (f) các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Điều 9.1.
- 9.6 Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.1, 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 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua và/hoặc quyền từ Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam hoặc bên thứ ba khác phù hợp với các quy định của pháp luật trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản đến Bên Bán, và Bên Bán có trách nhiệm phối hợp với Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba này trên cơ sở phù hợp với Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật.
- 10.2 Trong trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp đến Cơ Quan Có Thẩm Quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về nhà ở và các thỏa thuận khác giữa Các Bên phù hợp với quy định pháp luật (nếu có). Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản chi phí nào để xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua sử dụng thêm các dịch vụ do Bên Bán cung cấp, ví dụ dịch vụ môi giới chuyển nhượng Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ thanh toán các chi phí này cho Bên Bán theo mức do hai Bên thỏa thuận.
- 10.3 Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - (a) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này;
 - (b) 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 và phải cam kết tiếp nhận và tuân thủ đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán và của Bên Mua theo Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật.
 - (d) Có văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này được ký giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này được công chứng (nếu pháp luật có yêu cầu); và
 - (e) Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán cung cấp trong quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định trong Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật thì Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ trả phí dịch vụ theo mức do các bên thỏa thuận trước thời điểm chuyển nhượng.
- 10.4 Bên Bán sẽ xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được ký kết giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi Bên Mua cung cấp cho Bên Bán đầy đủ các giấy tờ sau:

- (a) 05 (năm) bản chính văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng, trong đó có 01 (một) bản của Bên Mua và 01 (một) bản của bên nhận chuyển nhượng sẽ được gửi lại cho Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sau khi Chủ Đầu Tư xác nhận;
 - (b) Bản chính Hợp Đồng: trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng của các lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số Căn Hộ trong tổng số Căn Hộ đã mua của Bên Bán theo Hợp Đồng này thì phải nộp bản sao có chứng thực Hợp Đồng và bản chính phụ lục Hợp Đồng cho những Căn Hộ được chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ thì phải có thêm bản sao có chứng thực biên bản bàn giao Căn Hộ;
 - (c) Chứng từ nộp thuế thu nhập liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế có thẩm cấp;
 - (d) Bản sao các hóa đơn thuế GTGT; và bản chính các phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;
 - (e) Bản sao y có chứng thực (hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu) giấy tờ chứng thực cá nhân và hộ khẩu (hoặc tài liệu tương đương) của bên nhận chuyển nhượng.
- 10.5 Bên Bán có quyền từ chối hoặc ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu (i) Căn Hộ đã được nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền, hoặc (ii) Căn Hộ được Bên Mua thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, hoặc (iii) Căn Hộ bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, hoặc (iv) có tranh chấp liên quan đến Căn Hộ giữa Bên Mua với bên thứ ba hoặc (v) các trường hợp khác được Bên Mua đồng ý.
- 10.6 Người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Bán Nội Quy Nhà Chung Cư. Người mua lại Căn Hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được coi là đã chấp nhận không hủy ngang việc kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng cũng như các quy định của pháp luật.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3.
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này.
- 11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục V của Hợp Đồng này.
- 11.4 Các Bên nhất trí quy định mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung như sau:

- (a) Mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ với mức giá ...⁵ đồng/m²/tháng chưa bao gồm thuế GTGT (trong trường hợp mức phí quy định tại điều khoản này cao hơn mức tối đa mà pháp luật cho phép thì Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là mức phí tối đa mà pháp luật cho phép).
- (b) Mức phí này có thể được điều chỉnh tăng/giảm dựa trên hợp đồng, thỏa thuận giữa bên cung cấp dịch vụ và các chủ sở hữu/ sử dụng trong Nhà Chung Cư dựa trên nguyên tắc xác định chi phí là tính đúng, tính đủ các khoản chi, và không lợi nhuận để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư. Mức phí điều chỉnh không vượt quá mức giá trần do Cơ Quan Có Thẩm Quyền quy định.
- (c) Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho 03 (ba) tháng đầu tiên, tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và thanh toán khi nhận bàn giao Căn Hộ. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau đó sẽ được thanh toán ...⁶ tháng trong vòng 15 (mười lăm) ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán này cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán/Ban Quản Trị chỉ định.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư quy định tại điều này bao gồm:

- Quản lý việc 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, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
- Cung cấp dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Căn Hộ hoạt động bình thường.
- Các công việc khác liên quan đến việc vận hành các hoạt động bình thường của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Bán thông báo cụ thể bằng văn bản cho Bên Mua.

11.5 Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác với điều kiện là thỏa thuận này đảm bảo quyền lợi cho Bên Mua, Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ như sau:

- (a) Bên Bán sẽ có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi phạt quá hạn với lãi suất 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính từ ngày quá hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán thực tế nhận được đầy đủ khoản tiền chậm thanh toán nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này mà Bên Mua

⁵ Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật

⁶ Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thu theo tháng)

không thực hiện thanh toán;

- (b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày, Bên Bán sẽ có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng này và quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền sau đây: (1) tiền phạt tương đương với 8% (tám phần trăm) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ bị vi phạm (chưa tính thuế); và (2) lãi phạt quá hạn với lãi suất 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính từ ngày quá hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán thực tế nhận được đầy đủ khoản tiền chậm thanh toán hoặc ngày Hợp Đồng này chấm dứt, tùy thời điểm nào đến trước; và
- (c) Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ khấu trừ trực tiếp các khoản tiền nêu tại Điều 12.1(b) vào số tiền đã nhận từ Bên Mua thông qua các đợt thanh toán đã hoàn thành. Nếu sau khi khấu trừ mà vẫn còn dư, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền dư cho Bên Mua trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng này.

12.2 Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường cho Bên Mua nếu Bên Mua không có quyền hoặc không đủ quyền hoặc bị cấm mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam dù là do hệ quả của việc thay đổi luật pháp sau ngày ký kết Hợp Đồng này hay vì bất kỳ lý do nào khác. Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng này.

12.3 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này, nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày dự kiến Bên Bán bàn giao Căn Hộ hoặc một thời hạn khác theo thỏa thuận của các Bên mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05%/ngày, trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ hoặc thời điểm khác trễ hơn theo sự thống nhất của Các Bên (nếu có) cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua;
- (b) Nếu Bên Bán vẫn chậm bàn giao Căn Hộ sau khi hết thời hạn 90 (chín mươi) ngày (hoặc một thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên) theo Điều 12.3(a), thì Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận mới về thời điểm bàn giao Căn Hộ, hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này, theo đó:
 - (A) Trong trường hợp tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận mới về thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản lãi phạt với lãi suất 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ hoặc thời điểm khác theo sự thống nhất của Các Bên (nếu có) cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua; hoặc
 - (B) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp

Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán và thanh toán thêm cho Bên Mua (1) khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tính trên tổng Giá Bán Căn Hộ đã thực tế thanh toán (chưa tính thuế) và (2) lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày, và được tính bắt đầu từ ngày dự kiến Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ trên thực tế đến ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng.)

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết:

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu hoặc định đoạt của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật; và
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và các vật liệu xây dựng theo Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

13.2 Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Có năng lực pháp luật được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và thực hiện các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ pháp lý, có giá trị và ràng buộc Bên Mua, có thể được dùng để chống lại Bên Mua phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này;
- (d) Số tiền mà Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp giữa Bên Mua với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Mọi tranh chấp, nếu có, về số tiền thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng này;
- (e) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc để thực hiện Hợp Đồng này; và
- (f) Bên Mua ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.3 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản và điểm trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

13.4 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng, bao gồm các sự kiện như: chiến tranh, bạo loạn, khủng bố, thiên tai hoặc thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước; phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền không do lỗi của một hoặc Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; sự thay đổi trong quy hoạch Dự Án của Nhà Nước không do lỗi của một hoặc Các Bên; hoặc tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.2 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay khi có thể cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và áp dụng các biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.
- 14.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1 Hợp Đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - (b) Một Bên đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp Đồng theo các căn cứ được nêu tại Hợp Đồng; hoặc
 - (c) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày 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 việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(a) hoặc Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(b), hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu của Hợp Đồng này. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.
- 16.2 Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 của Hợp Đồng và trong thời gian như sau:
- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - (c) Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

Nếu trong trường hợp có bất kỳ sự thay đổi nào về địa chỉ nhận thông báo và liên lạc, một Bên sẽ gửi một thông báo thay đổi địa chỉ cho Bên còn lại không trễ hơn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày có sự thay đổi đó.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các 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 Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam (trong trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác về cơ quan giải quyết tranh chấp, cơ quan giải quyết tranh chấp quy định tại thỏa thuận đó sẽ được lựa chọn).

ĐIỀU 18. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 18.1 Hợp Đồng này được soạn thảo, giải thích, dẫn chiếu và điều chỉnh bởi và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tất cả những vấn đề liên quan mà không được quy định trong Hợp Đồng này thì sẽ áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 18.2 Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành phụ lục và có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Các Bên (trong trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua). Tất cả 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.

- 18.3 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngàytháng.....năm.....⁷(Quyền và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này được xác định theo ngày hiệu lực, không xác định theo ngày ký).
- 18.4 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Các Bên kể nhiệm và Các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật về thừa kế.
- 18.5 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
- 18.6 Nếu có bất kỳ phần nào hay khoản nào, điều nào trong Hợp Đồng này bị cho là bất hợp pháp, không hợp lệ hoặc không thể thực hiện được thì những phần còn lại của Hợp Đồng này vẫn có đầy đủ giá trị và ràng buộc đối với Các Bên; và Các Bên phải thảo luận cũng như thay thế những quy định vô hiệu đó bằng những quy định khác hợp lệ và phù hợp theo pháp luật Việt Nam sao cho quyền lợi và lợi ích của Các Bên theo Hợp Đồng này vẫn được đảm bảo.
- 18.7 Hợp Đồng này được lập thành 06 (sáu) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 03 (ba) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.8 Trong trường hợp Bên Mua yêu cầu (hoặc Bên Mua là người nước ngoài) thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Các bản tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, tuy nhiên, trong trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

[Phần còn lại của trang này được để trống]

⁷ Thời điểm này không được trước (i) ngày ký và (ii) trước thời điểm dự án đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật

Trang ký

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này đã được Các Bên (hoặc những người đại diện ủy quyền hợp pháp của mỗi Bên) ký vào ngày được ghi đầu tiên ở trên.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Người ký:
Họ tên:
Chức vụ:

Người ký:
Họ tên:
Chức vụ:

PHỤ LỤC I
PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ

Các phụ đính của Phụ Lục I này bao gồm:

1. Phụ Đính 1: Các đặc điểm của Căn Hộ;
2. Phụ Đính 2: Các bản vẽ:
 - (a) Bản vẽ thiết kế mặt bằng của khu vực xây dựng của tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ;
 - (b) Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ; và
 - (c) —Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.
3. Phụ Đính 3: Danh mục các vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài Căn Hộ.

PHỤ ĐÍNH 1
CÁC ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

1. Các đặc điểm của Căn Hộ như sau:

Căn Hộ số	[●]
Tòa Nhà có Căn Hộ	[●]
Tầng có Căn Hộ	[●]
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ	[●] m ²
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	[●] m ²
Mục đích sử dụng của Căn Hộ	Đề ở
Thời điểm dự kiến hoàn thành việc xây dựng và bàn giao Căn Hộ	Tháng [●] năm [●]
Vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài Căn Hộ	Được nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục I của Hợp Đồng này

Để tránh nhầm lẫn, địa chỉ Căn Hộ có thể thay đổi tại từng thời điểm phụ thuộc vào quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế.

2. Các đặc điểm về khu đất để xây dựng Nhà Chung Cư (căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN386146 (số vào sổ GCN CT77610) được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho Chủ Đầu Tư ngày 27 tháng 3 năm 2019 (cùng các sửa đổi) (“**Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Lô 3.15**”)) như sau:

Thửa đất số	2
Tờ bản đồ số	60, Bộ địa chính Phường An Khánh, Quận 2
Địa chỉ	Lô 3-15, Phường An Khánh, Quận 2, Thành Phố Hồ Chí Minh
Diện tích đất xây dựng	[●]
Diện tích đất công viên cây xanh và đường nội bộ	[●]
Tổng diện tích sàn xây dựng	[●]
Tổng diện tích sử dụng đất	[●], trong đó: - Sử dụng riêng: [●] - Sử dụng chung: [●]
Hình thức sử dụng	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng đất	[●]
Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng đất	50 (năm mươi) năm kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2016; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (trừ trường hợp pháp luật có quy định thời hạn khác)

PHỤ ĐÍNH 2
CÁC BẢN VẼ

(đính kèm)

PHỤ ĐÍNH 3

A. DANH MỤC CÁC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp Đồng được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua, danh sách vật liệu được cung cấp cho bên ngoài của Căn Hộ như sau⁸:

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
1	[•]	[•]	[•]
2	[•]	[•]	[•]
3	[•]	[•]	[•]
4	[•]	[•]	[•]

Bên Bán có quyền thay đổi các vật liệu nêu trên bằng các vật liệu có chất lượng tương đương theo pháp luật về xây dựng và/hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu có).

B. DANH MỤC CÁC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp Đồng được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua, danh sách vật liệu được cung cấp cho bên trong của Căn Hộ như sau⁹:

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	GHI CHÚ
1	[•]	[•]	[•]
2	[•]	[•]	[•]
3	[•]	[•]	[•]
4	[•]	[•]	[•]

PHỤ LỤC II

⁸ Danh mục sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận của Các Bên và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

⁹ Danh mục sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận của Các Bên và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ CÁC ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ và tiến độ thanh toán

1.1 Giá Bán Căn Hộ

Giá Bán Căn Hộ là [●] **Đồng** (Bằng chữ: [●] Đồng), được tính theo công thức [●] Đồng/ 1 mét vuông nhân với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm các khoản được quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.

Thuế GTGT là [●] **Đồng** (Bằng chữ: [●] Đồng). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật. Thuế GTGT này có thể thay đổi theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

1.2 Tiến độ thanh toán

Giá Bán Căn Hộ sẽ được thanh toán theo từng đợt thanh toán cụ thể như sau¹⁰:

Các đợt thanh toán	Ngày thanh toán	% của Giá Bán Căn Hộ	Số tiền chưa bao gồm thuế GTGT	Thuế GTGT
Đợt thanh toán thứ 1	[●]	[●]	[●]	[●]
Đợt thanh toán thứ 2	[●]	[●]	[●]	[●]
Đợt thanh toán thứ 3	[●]	[●]	[●]	[●]
Đợt thanh toán thứ [●]	Vào thời điểm bàn giao Căn Hộ (Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua theo Điều 8 của Hợp Đồng)	[●]	[●]	[●]
Đợt thanh toán thứ cuối cùng	Vào thời điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua	5%	[●]	[●]
Tổng cộng		100%	[●]	[●]

Tiến độ và thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục II này sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Bên Mua được gửi đến Bên Bán theo như (các) thỏa thuận mà Các Bên đều là bên ký kết (nếu có), miễn là việc điều chỉnh đó tuân thủ các quy định

¹⁰ Nội dung cụ thể sẽ do hai bên thỏa thuận và điền vào thời điểm giao kết Hợp Đồng này phù hợp với quy định pháp luật, trong đó đảm bảo các giới hạn như sau: Lần 1: thu sau thời điểm Hợp Đồng có hiệu lực và 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 Căn Hộ cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp Đồng, trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; và khi chưa Có Giấy Chứng Nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng.

pháp luật, các thỏa thuận liên quan đã được ký kết giữa Các Bên (nếu có) và đáp ứng tiến độ thanh toán của Chủ Đầu Tư cho bên thứ ba liên quan đến Dự Án. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Mua về việc điều chỉnh tiến độ, thời hạn thanh toán như quy định tại điều khoản này và đáp ứng các điều kiện này, Bên Bán có trách nhiệm cùng Bên Mua ký kết phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh tiến độ, thời hạn thanh toán được quy định tại Hợp Đồng này theo đề xuất của Bên Mua.

2. Kinh Phí Bảo Trì và thời hạn thanh toán

2.1 Mức Kinh Phí Bảo Trì

Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT) là: [●] **ĐỒNG** (Bằng chữ: [●] ĐỒNG).

2.2 Thời hạn thanh toán

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn được mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện việc quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

PHỤ LỤC III

KẾ HOẠCH, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng kế hoạch, tiến độ và dự kiến sẽ hoàn thành việc xây dựng vào ngày [●], cụ thể như sau¹¹:

1. Giai đoạn 1: [●], dự kiến [●];
2. Giai đoạn 2: [●], dự kiến [●];
3. Giai đoạn 3: [●], dự kiến [●]; và
4. Giai đoạn [●]: [●], dự kiến [●]. và
5. Giai đoạn [●]: Bàn giao Căn hộ, dự kiến vào ngày [●].

¹¹ Điền thông tin cụ thể vào Hợp Đồng được ký kết trên thực tế, đảm bảo tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản hiện hành.

PHỤ LỤC IV

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:

1. Các căn hộ chưa bán hoặc chưa khai thác của Nhà Chung Cư;
2. Các căn hộ cho thuê của Nhà Chung Cư;
3. Khu thương mại tại vị trí...¹²có diện tích hữu dụng sàn thương mại là 3.150 m² được xác định theo các phê duyệt và hồ sơ thiết kế có liên quan của Dự Án; và
4. [*danh sách các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, chẳng hạn như phòng tập thể hình, hồ bơi v.v. điền cụ thể theo thiết kế được Cơ Quan Có Thẩm Quyền phê duyệt và Điều 100, Điều 101 Luật Nhà Ở và các quy định pháp luật khác có liên quan tại thời điểm ký kết Hợp Đồng với Bên Mua*]

¹² Điền vị trí vào Hợp Đồng ký kết trên thực tế theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt

PHỤ LỤC V

PHÂN SỞ HỮU CHUNG

Phần Sở Hữu Chung bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
3. Nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh dành cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
5. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà Nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt.

PHỤ LỤC VI

NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, những người sử dụng Nhà Chung Cư, Bên Mua, Bên Bán, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các cá nhân và tổ chức khác liên quan đến việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 2. TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN BÁN

Bên Bán có các trách nhiệm sau:

2.1 Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong các trường hợp sau:

- (a) Khi chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Bên Bán có trách nhiệm tổ chức việc quản lý và 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 và vận hành;
- (b) Sau khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, nếu Bên Bán có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư thì Ban Quản Trị và Bên Bán thương thảo để Bên Bán tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư; bà
- (c) Trường hợp Bên Bán không có chức năng, năng lực quản lý và vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý và vận hành nhưng không tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý và vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.

2.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng;

2.3 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những người sử dụng Nhà Chung Cư;

2.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

2.5 Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và cử người đại diện tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

2.6 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao (trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị)

hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt;

- 2.7 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;
- 2.8 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;
- 2.9 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; và
- 2.10 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 nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

ĐIỀU 3. DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- 3.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành là đơn vị được Bên Bán (trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị ký hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo an toàn, các tiêu chuẩn và quy định pháp luật. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải đáp ứng các điều kiện và năng lực theo yêu cầu của các quy định của pháp luật Việt Nam.
- 3.2 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư; và giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện đúng các hợp đồng đã ký kết.
- 3.3 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có các trách nhiệm sau:
 - (a) Thực hiện việc quản lý, vận hành và duy trì Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị hoặc Bên Bán (trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì. Quản lý, vận hành và duy trì Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư; và cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
 - (b) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; về những yêu cầu và những điều cần chú ý cho những người sử dụng trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; và hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;
 - (c) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đúng đắn;
 - (d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho những người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc bất kỳ chi tiết nào của trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng nhằm đảm

bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

- (e) Thu Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Hàng Tháng theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (khi chưa có Ban Quản Trị) hoặc khi được Ban Quản Trị uỷ quyền; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (f) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện và nước ngừng cung cấp nếu những người sử dụng Nhà Chung Cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai nhưng vẫn không đóng góp đầy đủ và đúng hạn chi phí quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc không thực hiện việc sửa chữa hư hỏng phần sở hữu riêng của mình mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
- (g) Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị, lấy ý kiến hoặc phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của những người sử dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- (h) Phối hợp với Ban Quản Trị và tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh và trật tự và các vấn đề liên quan khác trong quá trình quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
- (i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền; và
- (k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đã ký hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 4. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ

4.1 Hội Nghị Nhà Chung Cư là cuộc họp các chủ sở hữu hoặc người sử dụng (thay mặt cho chủ sở hữu) trong Nhà Chung Cư.

4.2 Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền phê duyệt những vấn đề sau đây:

- (a) Đề cử, bầu chọn, hoặc miễn nhiệm thành viên trong Ban Quản Trị; thông qua, bổ sung hoặc sửa đổi Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (b) Thông qua, bổ sung hoặc sửa đổi quy chế hoạt động của Ban Quản Trị; quyết định khoản trợ cấp trách nhiệm thanh toán cho các thành viên trong Ban Quản Trị và chi phí hợp lý hỗ trợ hoạt động của Ban Quản Trị;
- (c) Thông qua Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Hàng Tháng và việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì ban đầu;
- (d) Quyết định chọn Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Bên Bán không có chức năng, năng lực quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc có chức năng, năng lực nhưng không tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư hoặc tham gia quản lý và vận hành Nhà Chung Cư nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban Quản Trị;
- (e) Thông qua báo cáo quản trị, điều hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư; và
- (f) Quyết định các vấn đề khác liên quan đến quản trị và sử dụng Nhà Chung Cư.

- 4.3 Mọi quyết định được Hội Nghị Nhà Chung Cư đưa ra về các vấn đề được quy định tại Điều 4.2 trên đây sẽ được đa số thông qua bằng biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được ghi chép bằng văn bản và được ký bởi chủ tọa và thư ký của cuộc họp.

ĐIỀU 5. BAN QUẢN TRỊ

- 5.1 Các thành viên của Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, phải là chủ sở hữu và đang sử dụng Nhà Chung Cư; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban Quản Trị.
- 5.2 Ban Quản Trị có các trách nhiệm và quyền hạn sau:
- (a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
 - (b) Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định pháp luật và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - (c) Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;
 - (d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư với Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn.
 - (e) 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;
 - (f) 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;
 - (g) 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;
 - (h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;
 - (i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
 - (j) 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; và
 - (k) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

- 5.3 Ban Quản Trị sẽ được tổ chức theo mô hình hội đồng quản trị của một công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân và con dấu.
- 5.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Cơ Quan Có Thẩm Quyền ký quyết định công nhận Ban Quản Trị đó và có thể được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để bầu thay thế Ban Quản Trị.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG CÁC CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

6.1 Chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- (b) Có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- (c) Yêu cầu Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư; số phiếu biểu quyết của chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư được tính theo số mét vuông phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn Hộ; mỗi mét vuông phần sở hữu riêng sẽ tương đương với một phiếu biểu quyết; Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ quyết định theo đa số;
- (d) Yêu cầu Bên Bán, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (e) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (f) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (g) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- (h) Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Ban Quản Trị đã ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (i) Chấp hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (j) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định pháp luật;
- (k) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích,

thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

- (l) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với tài sản và phần thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; và
- (m) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

6.2 Người sử dụng hợp pháp căn hộ trong Nhà Chung Cư có các quyền và nghĩa vụ sau:

- (a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- (b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
- (c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điều b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 6.1 Điều 6 của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

ĐIỀU 7. CÁC HÀNH VI NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Các hành vi sau bị nghiêm cấm trong việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư:

- 7.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung không đúng quy định 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 7.3 Chăn, thả gia súc và gia cầm trong phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 7.4 Quảng cáo, viết hoặc vẽ trái quy định pháp luật hoặc quảng cáo, viết hoặc vẽ trái tại các khu vực không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua hoặc thuộc mặt ngoài của căn hộ hoặc có những hành vi khác mà các quy định của pháp luật Việt Nam không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ hoặc Nhà Chung Cư trái với quy định pháp luật; thay đổi kết cấu hoặc thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (như xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ và coi nói diện tích dưới mọi hình thức);
- 7.5 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 7.6 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được

cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7.7 Cấm kinh doanh trong Căn Hộ.

7.8 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; và

(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.

7.9 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư 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;

7.10 Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý, vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư (áp dụng đối với Bên Bán, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành); và

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

ĐIỀU 8. KINH PHÍ VÀ CHI PHÍ

8.1 Kinh Phí Bảo Trì: trường hợp khoản Kinh Phí Bảo Trì được thu không đủ để bảo trì phần sở hữu chung, thì sẽ thu khoản kinh phí bổ sung. Các khoản kinh phí bổ sung cụ thể sẽ được Ban Quản Trị đề xuất, hoặc được Bên Bán đề xuất trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập, và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận và trên nguyên tắc rằng các khoản kinh phí bổ sung sẽ được các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu đó.

8.2 Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Hàng Tháng mà một chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư phải nộp sẽ theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán Căn Hộ và được tính trên phần sở hữu riêng của chủ sở hữu đó. Kinh phí này không bao gồm sự hỗ trợ từ Bên Bán trong hoạt động kinh doanh đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Hàng Tháng sẽ được Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

8.3 Chi phí cho việc:

(a) giữ xe đạp, xe ô tô, xe động cơ 02 (hai) bánh, 03 (ba) bánh và tài sản khác tại Nhà Chung Cư;

(b) sử dụng các tiện ích giải trí tại Nhà Chung Cư mà Bên Bán được quyền kinh doanh như các câu lạc bộ sức khỏe, các hồ bơi và các sân đa chức năng; và

(c) sử dụng các tài sản và dịch vụ khác tại Nhà Chung Cư mà Bên Bán được quyền kinh doanh

sẽ theo các quyết định của Bên Bán được đưa ra công khai vào từng thời điểm phù hợp với quy định của chính quyền địa phương và thu theo nhu cầu sử dụng thực tế.

ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ SỬA ĐỔI VÀ BỔ SUNG BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ NÀY VÀ CÁC QUY ĐỊNH KHÁC LIÊN QUAN

Bất kỳ việc sửa đổi và bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được thực hiện bằng văn bản và phải được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận (nếu quy định của pháp luật Việt Nam yêu cầu việc chấp thuận đó).

PHỤ LỤC VII

MỘT SỐ VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

1. Quyết Định số 1894/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc giao đất, cho thuê đất để Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh thực hiện Dự án khác nhằm thanh toán Hợp đồng BT dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện trục Bắc – Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm;
2. Văn Bản Thỏa Thuận số 5041/2016/VBTT-HĐ-BT ngày 13 tháng 9 năm 2016 giữa Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh, Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh và Công Ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm về cho phép doanh nghiệp dự án tiếp nhận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm;
3. Quyết định số 5528/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc duyệt điều chỉnh Quyết Định số 1894/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc giao đất, cho thuê đất để Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh thực hiện Dự án khác nhằm thanh toán Hợp đồng BT dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện trục Bắc – Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm;
4. Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Ủy Ban Nhân Dân thành Phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 2-16 (The Riverin) thuộc Khu Chức Năng Số 3 trong Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm, Quận 2;
5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN386146 (số vào sổ GCN CT77610) được Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho Chủ Đầu Tư ngày 27 tháng 3 năm 2019 (cùng các sửa đổi); và
6. Các phê duyệt, chấp thuận khác của Dự Án sẽ được bổ sung vào ngày Hợp Đồng này có hiệu lực, bao gồm:
 - Giấy phép xây dựng của Dự Án số.... ngày.....của;
 - Thông báo số [●] ngày [●] của Sở Xây Dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án;
 - Hợp đồng bảo lãnh số [●] giữa [Chủ Đầu Tư] và [Ngân hàng]; và
 - Các phê duyệt, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật.