
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

DỰ ÁN [..]

[MẪU]

Giữa

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CƯ

Và

Ông/Bà : (<Tên_Khách_Hàng>)

Mã Căn Hộ : (<Mã_Căn_Hộ>)

..., tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:

- Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 và Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng;
- Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...] (số vào sổ cấp GCN: [...]) do [...] cấp ngày .../.../...;
- Quyết định số [...] ngày .../.../... của [...] về việc chấp thuận đầu tư Dự án [...] do Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư làm Chủ đầu tư;
- Thỏa thuận bảo lãnh ngày ... ký giữa Công ty TNHH MTV Gia Cư và Ngân hàng...;
- Thông báo số [...] ngày .../.../... của Sở Xây dựng [...] về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;
- Các tài liệu khác liên quan đến hồ sơ pháp lý của dự án [...];

- Căn cứ thỏa thuận của các Bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) được ký vào ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa các bên sau đây:

A. BÊN BÁN (CHỦ ĐẦU TƯ)

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CƯ

Giấy CNĐKKD số : 0309198348

Trụ sở : Số 9A đường Thạnh Xuân 13, khu phố 1, phường Thạnh Xuân, Quận 12, TP.HCM.

Điện thoại : Fax:

Số tài khoản : Tại Ngân hàng:

Đại diện bởi Ông (Bà) : Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số:(nếu có).

*(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ đầu tư**”)*

B. BÊN MUA

(Nếu Bên Mua là cá nhân)

Ông : Sinh năm:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: cấp ngày: /...../....., tại.....

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Và¹

Bà : Sinh năm:

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: cấp ngày: /...../....., tại.....

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

¹ Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì ghi nhận đầy đủ toàn bộ thông tin của từng người.

Điện thoại :

(Nếu Bên Mua là tổ chức)

Công ty/Tổ chức :

Giấy CNĐKKD số :

Trụ sở :

Mã số thuế :

Điện thoại : Fax:

Số tài khoản : Tại Ngân hàng:

Đại diện bởi Ông (Bà) : Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số:(nếu có).

*(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)*

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

Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong đó. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới, Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua liên đới chịu trách nhiệm theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán về Căn Hộ và nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Theo đó, mọi hành vi của Người được ủy quyền sẽ ràng buộc quyền và nghĩa vụ của tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền nêu trên, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua thì từng người thuộc Bên Mua phải ký vào đầy đủ.

XÉT RẰNG:

- Bên Bán là Chủ đầu tư dự án [...], tên thương mại là [...], tọa lạc tại [...];

-
- Bên Mua đã tìm hiểu rõ về tình trạng pháp lý, tình trạng thực tế và mong muốn mua Căn Hộ tại Dự án [...];
 - Bên Bán và Bên Mua cần ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ này để chính thức ghi nhận việc mua bán Căn Hộ và nhằm tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

DO VẬY, NAY, Các bên đồng ý ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ (“Hợp Đồng”) này với các điều khoản và điều kiện như sau:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Phát Triển Gia Cư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Tòa Nhà**” là toàn bộ khối Tháp nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Phát Triển Gia Cư làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 1.3. “**Tháp**” là khối tháp nhà chung cư thuộc Tòa Nhà có Căn Hộ được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Dự Án**” là dự án [...] tại [...], có tên thương mại là [...].
- 1.5. “**Hợp Đồng**” 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.
- 1.6. “**Giá Trị Hợp Đồng**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
- 1.7. “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.8. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các

-
- Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
- 1.9. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
 - 1.10. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8 Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này.
 - 1.11. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Trị Hợp Đồng, được quy định tại Điều 11.2 Hợp Đồng này.
 - 1.12. "**Phần Sở Hữu Chung**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
 - 1.13. "**Hội Nghị Tòa Nhà**" là hội nghị của các chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ (nếu chủ sở hữu không tham dự) nhằm tổ chức quản lý sử dụng Tòa Nhà một cách thống nhất và phù hợp với quy định của pháp luật.
 - 1.14. "**Nội Quy Tòa Nhà**" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ.
 - 1.15. "**Ban Quản Trị**" là một ban được Hội Nghị Tòa Nhà bầu ra để đại diện cho chủ sở hữu và người đang sử dụng Tòa Nhà nhằm thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà.
 - 1.16. "**Kinh Phí Bảo Trì**" là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp dùng để Bảo Trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu riêng của mình.
 - 1.17. "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**" là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.

- 1.18. “**Bảo Trì**” 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 Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
- 1.19. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**” là đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định pháp luật, thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.20. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.21. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua thể hiện quyền sở hữu Căn Hộ.
- 1.22. “**Phí Quản Lý**” được quy định như nêu tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành Căn Hộ với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, mức Phí Quản Lý tạm tính là: [...] đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ khi bàn giao thực tế).
- 1.23. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.
- 1.24. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày mà Bên Bán và Bên Mua tiến hành giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.
- 1.25. “**Ngày**” có nghĩa là các ngày từ Thứ 2 đến Chủ Nhật trong tuần, không bao gồm các ngày lễ, ngày Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Mã số Căn Hộ: [...], tại Tầng (Tầng có Căn Hộ): [...]; Tháp: [...].

Thuộc Dự án [...], tọa lạc tại [...].

(Để tránh nhầm lẫn, Mã số Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế).

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [...] m² (Bằng chữ: [...] mét vuông).

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

(i) Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong phạm vi **0,5%** (*không phải năm phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá Trị Hợp Đồng. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá **0,5%** (*không phải năm phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, nếu diện tích tăng, Bên Mua phải trả thêm cho Bên Bán số tiền tương ứng với diện tích tăng (*số tiền này được tính theo công thức lấy đơn giá 1m² theo ghi nhận tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này x (nhân) với phần diện tích vượt quá Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi nhận tại Hợp Đồng*) và ngược lại, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền tương ứng với phần diện tích giảm vượt quá *Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi nhận tại Hợp Đồng*) theo đơn giá được ghi nhận tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng. Các bên thống nhất sẽ đối chiếu thanh toán khoản tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch này vào đợt thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ.

(ii) Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ và Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

-
- c) Diện tích sàn xây dựng là: [...] m², diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;
- e) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- f) Thời hạn sở hữu: ổn định, lâu dài;
- Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
- g) Năm hoàn thành xây dựng (dự kiến): [...];
- h) Danh mục vật tư trang thiết bị vật liệu hoàn thiện của Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục số 01 Hợp Đồng này.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 này:

- a) Thửa đất số : [...];
- b) Tờ bản đồ số : [...];
- c) Tổng diện tích sử dụng đất: [...] m², trong đó:
- Sử dụng riêng: [...] m²
 - Sử dụng chung: [...] m²
- d) Nguồn gốc sử dụng đất: [...] (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số [...])

Điều 3. Giá Trị Hợp Đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Giá Trị Hợp Đồng:

- a) Giá Trị Hợp Đồng được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Giá Trị Hợp Đồng quy định tại điểm (a) khoản này không bao gồm các khoản sau:
- (i) Các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ phục vụ nhu cầu của Bên Mua gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà và bất kỳ khoản phí, lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế,

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này;

- (iv) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Căn Hộ;
 - (v) Phí giữ xe và các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán trong quá trình sử dụng Căn Hộ;
 - (vi) Các loại thuế, phí, lệ phí và khoản thu khác liên quan đến Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua do thay đổi quy định của pháp luật, chính sách của Nhà nước phát sinh sau ngày ký Hợp Đồng.
- c) Hai bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải thanh toán Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gas, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán nêu tại Hợp Đồng này hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

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

3.3 Thời hạn thanh toán:

- a) Bên Mua thanh toán Giá Trị Hợp Đồng cho Bên Bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 (b) sẽ được thực hiện trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ. Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị

để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị Tòa Nhà có quyền yêu cầu UBND cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

Điều 4. Chất lượng công trình Tòa Nhà, Căn Hộ

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết tại Phụ lục số 01 Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng dự kiến: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở tương ứng với tiến độ thanh toán theo thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: [...];
 - b) Giai đoạn 2: [...];
 - c) Giai đoạn 3: [...].
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khối Tháp có Căn Hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khối Tháp có Căn Hộ mua bán theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh công cộng, vườn hoa...² bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa Nhà.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

- 5.1 Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Trị Hợp Đồng, các khoản phải thanh toán khác theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm

² Tùy theo phương án hạ tầng của Dự án được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

thanh toán theo quy định của Hợp Đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này;

- b) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng các cam kết, nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác, thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật, thiết kế được phê duyệt đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Điều 11.2 Hợp Đồng này;
- f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ khác với Phụ lục 01 thì phải có sự thỏa thuận của 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 Nội Quy Tòa Nhà; tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- h) Được miễn phí treo biển tên của Tòa Nhà, tên/biểu tượng của Chủ đầu tư tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và phân diện tích Phần Sở Hữu Chung;
- i) Bên Bán được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- j) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp giữa Bên thứ ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

-
- k) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng (“ngân hàng”) trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);
 - l) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
 - m) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận, Hợp Đồng và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - n) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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 Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng khối Tháp có Căn Hộ mua bán và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng 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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Tòa Nhà 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 mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

-
- i) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế Căn Hộ cho Bên Mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua và Bên Mua phải thanh toán ngay số tiền còn lại theo Hợp Đồng này cho Bên Bán;
- j) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại ngân hàng khi có yêu cầu của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đáp ứng đủ các điều kiện của ngân hàng về việc thế chấp Căn Hộ;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 (c) của Hợp Đồng này;
- n) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- o) Bảo mật thông tin của Bên Mua theo quy định tại Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- p) 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 hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng trong trường hợp được Bên Mua yêu cầu;

-
- q) Tuân thủ các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật theo từng thời điểm có hiệu lực.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng ... (...) chỗ để xe máy, xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà tại phân diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu khối Tháp 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;
- 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 quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ **100%** (*một trăm phần trăm*) Giá Trị Hợp Đồng 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) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- 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 theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn **5%** (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi nhận trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

-
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định;
 - i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ và đáp ứng đủ các điều kiện của ngân hàng về việc thế chấp Căn Hộ tại ngân hàng đó;
 - j) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 (c) của Hợp Đồng này;
 - k) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
 - l) 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;
 - m) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và Bảo Trì theo Nội Quy Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Tòa Nhà;
- e) Thanh toán các khoản phải thanh toán cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, các bên cung ứng dịch vụ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà, quy định của pháp luật và/hoặc Hợp Đồng dịch vụ khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- f) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;

-
- g) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà trong việc Bảo Trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
 - h) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - i) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - j) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
 - k) Cam kết tuân thủ và đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Căn Hộ;
 - l) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
 - m) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
 - n) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
 - o) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

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, phí công chứng (nếu có), lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu Căn Hộ đã mua cho người khác.

-
- 7.3 Các khoản thuế, phí và lệ phí phải nộp trên có thể thay đổi vào bất kỳ thời điểm nào theo quy định của pháp luật.
- 7.4 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. Bàn giao Căn Hộ

8.1 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày [...]. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng tối đa không vượt quá 90 (chín mươi) ngày (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.2 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 01 Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1 (g) của Hợp Đồng này;
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch phù hợp theo quy định tại Điều 6.1 (g) của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của khu Tháp đó;
- (d) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này trước khi nhận bàn giao Căn Hộ thực tế và đã khắc phục xong toàn bộ các vi phạm (nếu có).

8.3 Trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi Bên Bán thông báo về việc tiến hành Bàn giao thực tế Căn Hộ như nêu tại Điều 8.1 Hợp Đồng này, hai Bên sẽ tiến hành Bàn giao thực tế và lập một Biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn Hộ khi bàn giao là phù hợp với các mô tả quy định tại Hợp Đồng này, ghi nhận việc hoàn tất bàn giao Căn Hộ thực tế.

-
- 8.4 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Phụ lục số 01 Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1 (g) của Hợp Đồng này.
- 8.5 Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thông báo, nếu Căn Hộ đã đáp ứng được điều kiện bàn giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán kiểm tra lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- 8.6 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao được ghi nhận tại thông báo gửi đến Bên Mua thì mặc nhiên xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế. Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng và Bên Mua không được nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này được xem là Bên Mua đã vi phạm Hợp Đồng.
- 8.7 Kể từ thời điểm hoàn tất việc bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi rủi ro, tổn thất và trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9. Bảo Hành Căn Hộ

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở năm 2014, và các quy định sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào từng thời điểm.
- 9.2 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 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 sẽ do Bên Bán hoặc các đơn vị khác có khả năng chuyên môn được Bên Bán thuê thực hiện công tác Bảo Hành Căn Hộ.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất là 03 (ba) ngày làm việc khi phát hiện Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Căn Hộ. 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 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 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 vào sử dụng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp Đồng này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.2 Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 9.7 Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà 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 cho ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng. Tùy từng trường hợp cụ thể, Bên Mua phải thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định của Ngân hàng.

10.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện như quy định tại Điều 10.2 và các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng

các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này.

- 10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.
- 10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ (nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sử dụng đối với phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng này.
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Điều 11.3 và Điều 11.4 Hợp Đồng này), phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung như quy định tại Điều 11.3 và Điều 11.4 của Hợp Đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.
- 11.3 Bên Mua được quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà, cụ thể như sau:
- a) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 Hợp Đồng này, hồ bơi, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà, tiện ích bố trí trong nhà sinh hoạt cộng đồng;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung của Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao các khối Tháp, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền

hình, thoát nước, bể phốt, lối đi bộ, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng trong Tòa Nhà;

- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa nhà đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.4 Đối với bãi đỗ xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho Bên Mua, người sử dụng Tòa Nhà thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Tòa Nhà.

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

11.6 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà như sau:

- a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý và vận hành cho 03 (ba) tháng đầu tiên với mức phí theo quy định tại Điều 1.22 Hợp đồng này vào tài khoản Phí Quản Lý và vận hành của Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế, những lần tiếp theo thu theo từng tháng. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này trong Thông báo bàn giao thực tế.

Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc thuộc Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà bao gồm: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, vệ sinh mặt ngoài, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước cho hệ thống điều hòa của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà.

b) 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 Tòa Nhà sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

11.7 Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì quy định tại Điều 1.16 Hợp Đồng này không đủ để thực hiện Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà thì Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

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

- a) Nếu đến hết 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại Điều 8.1 Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là **0,02%/ngày** (*không phải không hai phần trăm trên mỗi ngày*) đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời gian tính lãi suất chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên (ngày thứ 91 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho bên Mua. Số tiền lãi phạt chậm bàn giao (nếu có) sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo Hợp Đồng này.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8.1 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng cộng với khoản tiền phạt tương đương **30%** (*ba mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ (ghi nhận tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này) cùng với khoản phạt vi phạm, lãi chậm bàn giao và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm Bên Bán nhận được văn bản yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua.

12.2 Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại mà Bên Mua đã thanh

toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng cộng với một khoản tiền phạt tương đương **50%** (*năm mươi phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì) cùng với khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm bàn giao và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

12.3 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu tại Hợp Đồng này như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền phạt chậm thanh toán với mức lãi suất là **0,02%/ngày** (*không phải không hai phần trăm trên ngày*) đối với số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.
- b) Nếu thời gian Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này hoặc tổng số ngày chậm thanh toán cộng dồn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì xem như Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua phải chịu phạt một khoản tiền tương đương **30%** (*ba mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ (ghi nhận tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này). Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền còn lại mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (nếu có) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Trường hợp tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng số tiền Bên Bán được quyền khấu trừ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

12.4 Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua phải chịu phạt một khoản tiền tương đương **50%** (*năm mươi phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT

và Kinh Phí Bảo Trì). Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (nếu có) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

12.5 Các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến khoản phạt, bồi thường mà Bên Mua nhận được, Bên Bán sẽ nộp thay cho Bên Mua và tiến hành khấu trừ trước khi thực hiện việc thanh toán cho Bên Mua.

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 của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Phụ lục 01 đính kèm 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) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

13.5 Hai 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 Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- a. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại các cơ sở y tế;
- b. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- c. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không phải do lỗi của mỗi bên.

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

14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4 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 15.6 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

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

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

-
- 15.2 Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng này;
- 15.3 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2 Hợp Đồng này;
- 15.4 Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.3 (b) của Hợp Đồng này;
- 15.5 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.4 Hợp Đồng này;
- 15.6 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 hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được xem là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi).

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 liên hệ đã nêu tại Hợp Đồng này.
- 16.2 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ trách nhiệm trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp Một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp Đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 16.3 Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch Một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
- Vào ngày nhận trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - Vào ngày thứ 05 (năm), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1 Bên Mua thông qua việc ký kết Hợp Đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội Quy Tòa Nhà.

17.2 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm, 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/ bị Tòa án tuyên bố chết hoặc Bên Mua giải thể/bị Tòa án có thẩm quyền tuyên bố phá sản, (những) người kế thừa của Bên Mua theo quy định của pháp luật sẽ được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và khi Bên Mua đã hoàn tất thanh toán đủ đợt 1 theo quy định tại Điều 3.3 Hợp Đồng này. Trong trường hợp quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Hai Bên ký kết mà Bên Mua không thực hiện thanh toán đủ đợt 1 thì Hợp Đồng này sẽ không có hiệu lực, Bên Bán có quyền không hoàn trả lại cho Bên Mua các khoản tiền Bên Mua đã thanh toán (nếu có).

19.2 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Hai Bên liên quan đến nội dung Hợp Đồng này.

19.3 Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

19.4 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng khối Tháp có Căn Hộ mua bán; 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ (Phụ lục số 01); 01 (một) bản Giá Trị Hợp Đồng và thời hạn thanh toán (Phụ lục số 02); 01 (một) bản Nội Quy Tòa Nhà (Phụ lục số 03).

-
- 19.5 Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
- 19.6 Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.
- 19.7 Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và/hoặc người nước ngoài thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng Tiếng Anh. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Nếu có sự khác biệt giữa bản Tiếng Việt và Tiếng Anh, thì bản Tiếng Việt sẽ có giá trị áp dụng.

BÊN MUA

(Đã đọc và đồng ý)

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH MTV

ĐÀU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CƯ

DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ³

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số ... ký ngày .../.../...)

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
SÀN				
1				
2				
3				
TƯỜNG				
4				
5				
6				
TRẦN				
7				
8				
...				
9				
10				
11				
...				
12				
13				
14				
...				
15				
16				
...				
17				
18				

³ Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng. Trường hợp thay đổi thì phải có sự thỏa thuận của Các bên.

Đối với Căn Hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc Bên Mua muốn hoàn thiện thêm, Bên Mua cam kết:

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn Hộ (bản vẽ thiết kế, nhà thầu thi công, thời gian thi công, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản.
2. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Tòa Nhà và các Căn Hộ khác, Bên Mua cam kết sẽ tiến hành các công việc để hoàn thiện toàn bộ nội thất của Căn Hộ trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ vào thời điểm ghi nhận tại Biên bản bàn giao).
3. Bên Mua cam kết không thực hiện bất kỳ hạng mục, công trình bổ sung nào nhằm làm thay đổi kết cấu, kiến trúc của Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà.
4. Việc thi công, sửa chữa của Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn Hộ phải thực hiện theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà.

BÊN MUA
(Đã đọc và đồng ý)

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH MTV
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CƯ

GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số ... ký ngày .../.../...)

1. Giá Trị Hợp Đồng

Giá Trị Hợp Đồng = Giá Bán Căn Hộ (+) Kinh Phí Bảo Trì = [...] đồng (Bằng chữ: [...] đồng).

Trong đó:

- Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là [...] đồng/01 m² Diện tích Sử Dụng Căn Hộ (x) [...] m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = [...] đồng (Bằng chữ: [...] đồng), chi tiết gồm:

+ Giá Bán: [...] đồng (Bằng chữ: [...] đồng); giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

+ Thuế Giá trị gia tăng: [...] đồng (Bằng chữ: [...] đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Khi thuế suất giá trị gia tăng thay đổi thì mức thuế suất áp dụng sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp số thuế GTGT tăng thì Bên Mua có trách nhiệm nộp thêm và ngược lại nếu số thuế GTGT giảm thì Bên Bán có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Mua.

- Kinh Phí Bảo Trì: [...] đồng (Bằng chữ: [...] đồng); kinh phí này bằng 2% Giá Bán.

2. Thời hạn thanh toán Giá Trị Hợp Đồng⁴

Căn cứ vào tiến độ triển khai xây dựng Dự án, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, các bên thống nhất lịch thanh toán Giá Trị Hợp Đồng như sau:

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán chưa bao gồm thuế GTGT	Thuế GTGT⁵	Kinh Phí Bảo Trì⁶	Tổng cộng (VNĐ)
------------	----------------------------	------------------	--------------------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------	------------------------

⁴ Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá Trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% Giá Trị Hợp Đồng (50% đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) khi chưa bàn giao nhà và không quá 95% Giá Trị Hợp Đồng khi chưa được cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

⁵ Thuế GTGT được thanh toán đủ 100% trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thông báo bàn giao Căn Hộ.

⁶ Kinh Phí Bảo Trì được thanh toán một lần trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thông báo bàn giao Căn Hộ.

			(VNĐ)	(VNĐ)	(VNĐ)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (4) + (5) + (6)
Đợt 1	Trong vòng 03 (ba) ngày sau khi ký Hợp Đồng.	...	...	...	0	...
Đợt 2	...	...	...	...	0	...
Đợt n	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thông báo bàn giao Căn Hộ	...	...	...	...	...
Đợt n+1	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận.	...	...	0	0	...
TỔNG CỘNG		...	...	...	...	...

BÊN MUA

(Đã đọc và đồng ý)

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH MTV

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA CƯ

NỘI QUY TÒA NHÀ

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số ... ký ngày .../.../...)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội Quy Tòa Nhà quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa Nhà được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà, Chủ Đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà này.

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

Điều 2. Đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà

1. Chủ sở hữu Căn Hộ, người sử dụng phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Tòa Nhà này.
2. Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội Quy Tòa Nhà này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại sẽ do Chủ Đầu tư hoặc Hội Nghị Tòa Nhà quy định trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Tòa Nhà

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn

thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

2. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
3. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
4. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế Phần Sở Hữu Riêng trong Tòa Nhà.
5. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Tòa Nhà so với quyết định chấp thuận đầu tư Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
6. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Căn Hộ không đúng quy định của Luật Nhà ở.
7. Cải tạo, coi nói, phá dỡ Căn Hộ đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
8. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Tòa Nhà vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà.
9. Báo cáo, cung cấp thông tin về Căn Hộ không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
10. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
11. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng Nội Quy Tòa Nhà.
12. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà.

-
13. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
 14. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Tòa Nhà so với thiết kế đã được phê duyệt
 15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
 16. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà xem xét, quyết định.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng (bao gồm các thiết bị phục vụ nhu cầu sử dụng của Cư Dân Tòa Nhà do Chủ đầu tư cung cấp như máy móc, bàn, ghế, thiết bị tập gym...) vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.
6. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
7. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung. Trường hợp có sự vi phạm và đã thông báo đến lần thứ hai mà cư dân không

khắc phục vi phạm hoặc không đến nhận thì Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị được quyền tự quyết định cách giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy này. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết trên do cư dân vi phạm gánh chịu.

8. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực không được phép khác.
9. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Ban Quản Trị phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung/sử dụng chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ.
10. Các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà quy định thêm cho phù hợp với từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, Phần Sở Hữu Chung

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Việc thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà.
3. Việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo Nội Quy Tòa Nhà và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.

5. Chủ sở hữu có quyền tự mình hoặc thuê người khác thực hiện Bảo Trì, sửa chữa, bảo dưỡng phần sở hữu/sử dụng riêng không thuộc phạm vi bảo hành của Chủ Đầu tư theo quy định tại Hợp Đồng trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc sau:

- Việc sửa chữa và bảo dưỡng phần sở hữu/sử dụng riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của phần sở hữu/sử dụng riêng như thay, sơn, gắn thêm vào kính, cửa ra vào hay cửa sổ bằng những vật, màu tương phản với màu sắc chung của các phần sở hữu/sử dụng riêng khác.

- Việc sửa chữa, bảo dưỡng phần sở hữu/sử dụng riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của phần sở hữu/sử dụng riêng; không được coi nói ra khu vực xung quanh Căn Hộ; không được ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Tòa Nhà, phần sở hữu/sử dụng chung của Tòa Nhà.

- Trường hợp sửa chữa, bảo dưỡng kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng hoặc sửa chữa, bảo dưỡng mà ảnh hưởng đến hoặc thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng, an toàn của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng và Tòa Nhà thì trước khi thực hiện sửa chữa, chủ sở hữu phải:

(a) Nộp một bộ hồ sơ xin chấp thuận thi công cho Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm Phiếu đăng ký sửa chữa; Kế hoạch, nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công;

(b) Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị sẽ xem xét hồ sơ trong vòng 05 (năm) ngày làm việc và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu chủ sở hữu điều chỉnh trong trường hợp cần thiết;

(c) Trong quá trình thi công, chủ sở hữu phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- Thi công sửa chữa trong khoảng thời gian từ 8h00 – 18h00 từ thứ hai đến thứ sáu, 8h00 – 12h00 thứ bảy, không thực hiện vào chiều ngày thứ bảy, ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Nhà nước.

- Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Giấy chứng minh nhân dân (CMND) hoặc tương đương cho bộ phận bảo vệ khi vào Tòa Nhà và được nhận lại khi ra về. Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị có quyền ngăn chặn những

người mà chủ sở hữu chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Tòa Nhà.

- Đóng cửa Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải để tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình.
- Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Tòa Nhà, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định và chủ sở hữu phải chi trả các chi phí này.
- Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những Căn Hộ khác hoặc diện tích khác của Tòa Nhà, kể cả Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung do quá trình thi công gây ra, bao gồm sự vi phạm đó là do lỗi nhà thầu thi công.

6. Các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà quy định thêm cho phù hợp với từng thời điểm.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để xử lý.
2. Khi bất kỳ chủ sở hữu nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để chủ sở hữu trong Tòa Nhà biết và xử lý kịp thời.
3. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

1. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo

hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà

1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
2. Chủ sở hữu Tòa Nhà có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Tòa Nhà này, các quy định sử dụng tại các khu chức năng riêng của Tòa Nhà được niêm yết công khai tại các khu vực này (nếu có) như hồ bơi,... và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
5. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, chủ sở hữu không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu chịu lực của Căn Hộ, Tòa Nhà (như việc phá dỡ tường, cột hoặc các kết cấu chịu lực khác, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung,...); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, phoi đồ ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Tòa Nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ.

Điều 9: Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa Nhà

1. Cư dân Tòa Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy, chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương quy định.
2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy và chữa cháy cơ sở được lập tại nơi Tòa Nhà tọa lạc khi có yêu cầu.

-
3. Cư dân Tòa Nhà là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
 - Không hút thuốc lá, vớt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
 - Không sử dụng lửa trần.
 - Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
 - Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - Các chủ sở hữu trong Tòa Nhà có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc phòng cháy, chữa cháy:

-
- Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người; gây thiệt hại tài sản của tổ chức và cá nhân khác; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự an toàn xã hội.
 - Cản trở các hoạt động phòng cháy và chữa cháy; chống người thi hành nhiệm vụ phòng cháy và chữa cháy.
 - Lợi dụng phòng cháy và chữa cháy để xâm hại tính mạng, sức khỏe con người; xâm phạm tài sản của tổ chức và cá nhân khác.
 - Báo cháy giả.
 - Không báo cháy khi có điều kiện báo cháy, trì hoãn việc báo cháy.
 - Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ.
 - Chiếm đoạt, hủy hoại, làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển, che khuất phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, cản trở lối thoát nạn.
 - Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
 - Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà.
 - Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...
 - Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...
 - Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.
 - Hành vi khác vi phạm quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, tự ý khóa, chốt cửa. Nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú

và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Bên Mua thừa nhận và cam kết tuân thủ Nội Quy Tòa Nhà này, các quy định sử dụng các khu chức năng riêng được niêm yết công khai tại các khu chức năng riêng tại Tòa Nhà, nếu có, như hồ bơi, khu thương mại dịch vụ, khu văn phòng....
3. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ sở hữu và người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 11. Hiệu lực của Nội Quy Tòa Nhà

Nội Quy Tòa Nhà này được ban hành kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ/phần diện tích khác được áp dụng kể từ ngày Hợp Đồng mua bán Căn Hộ/phần diện tích khác có hiệu lực đến khi Hội Nghị Tòa Nhà thông qua bản Nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà thay thế Nội Quy Tòa Nhà này.

Chủ sở hữu (bao gồm cả những người được chủ sở hữu cho phép sử dụng Căn Hộ) phải tuân thủ Nội Quy Tòa Nhà này.