

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: HĐMB/Ecopark-.....

DỰ ÁN KHU CĂN HỘ ...

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECOPARK

Và

Ông/Bà

CĂN CỨ:¹

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý sử dụng Khu Căn hộ đính kèm Thông tư số 02/2016/TT-BXD;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp thay đổi lần ... ngày ... tháng ... năm ... của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark;
- Công văn số ... ngày ... của Sở Xây dựng tỉnh/ thành phố ... về việc chấp thuận mở bán sản phẩm tháp ... tại Khu Căn hộ ...;²
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số..... ngàyđược ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark và Ngân hàng..... về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark khi không bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho người mua;³
- Quyết định số... ngày... của.... về việc công nhận tư cách chủ đầu tư dự án....của Cổ phần Tập đoàn Ecopark
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...;
- Giấy phép xây dựng số ...;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

¹ Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới

² Nếu là nhà ở có sẵn thì bỏ thông tin này

³ Nếu là nhà ở có sẵn thì bỏ thông tin này

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., tại Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark, chúng tôi gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECOPARK

Địa chỉ: Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Xuân Quan, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

VPDD: ...

Điện thoại ...

Giấy chứng nhận ĐKDN số 0101395308 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hưng Yên cấp đăng ký và MST: thay đổi lần ... ngày tháng năm ...

Đại diện: Chức vụ:

Giấy ủy quyền (nếu có):

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

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: Ngày cấp:

Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại liên lạc:

Email:

Và đồng sở hữu là: (nếu có)

Số CMND/Thẻ căn cước/Hộ chiếu: Ngày cấp:

Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại liên lạc:

Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên Bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Sau khi thỏa thuận, Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư (Sau đây gọi là “Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này;
2. **“Tòa nhà”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên chung (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số.....thuộc Khu ..., phường/xã....., quận/huyện ..., tỉnh/ thành phố ... ;
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
4. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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;
6. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** hoặc **“Diện tích thông thủy”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán, 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. Diện tích sử dụng không bao gồm 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;
7. **“Diện tích sàn”** 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;
8. **“Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư” (gọi tắt là Nội quy)** được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung của Nội quy được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
9. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung”** hoặc **“Kinh phí bảo trì”** là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
10. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường, được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và được quy định chi tiết tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư tại Phụ lục 04 Hợp đồng này ;
11. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa nhà, nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
12. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

13. "**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 Căn hộ theo quy định của pháp luật;
14. "**Khu Căn hộ**" (**cách gọi khác là Khu Căn hộ ...**) là tổ hợp công trình gồm ... toà nhà chung cư (trong đó có toà nhà có căn hộ);
15. "**Khu đô thị ...**" là Khu đô thị ... do Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark làm Chủ đầu tư theo các chấp thuận, cho phép của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;⁴
16. "**Chủ Đầu Tư**" là Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark;

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán Căn hộ, Phương thức thanh toán và Thời hạn thanh toán: được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 Hợp đồng này.
2. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ (Theo Thông báo bàn giao). Bên Bán có trách nhiệm quản lý và bàn giao kinh phí này cho Ban Quản trị theo quy định tại Điều 109 Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết xây dựng Căn hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương nếu được phép theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường. Trường hợp bàn giao Căn hộ xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài Căn hộ.
2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này.
3. Bên Bán phải xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự án đã được phê duyệt theo quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản⁵, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm⁶: 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.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn hộ và các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo đúng quy định tại hợp đồng này.
- b. 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 của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

⁴ Trường hợp dự án không nằm trong Khu đô thị thì bỏ mục này.

⁵ Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới

⁶ Theo thiết kế được phê duyệt, dự án không có hệ thống hạ tầng xã hội

- d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập⁷;
- e. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6, Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, Điều 56, Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng⁸, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a. Đóng kinh phí bảo trì đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, chuyển kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và bàn giao cho Ban Quản trị sau khi Ban Quản trị được thành lập theo quy định của pháp luật;
- b. 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 với điều kiện Bên Mua tuân thủ Nội quy tại công trường của Bên Bán;
- c. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 17 Hợp đồng này;
- d. Tuân thủ nghĩa vụ bảo lãnh của Chủ Đầu Tư theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả tiền cùng các khoản phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo quy định trong Hợp đồng và cung cấp cho Bên Mua một (01) chứng thư bảo lãnh do Ngân hàng phát hành theo quy định của pháp luật;⁹
- e. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- f. 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....;
- g. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của Bộ Xây dựng;
- h. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận Giấy Chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ 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;
- b. Được sử dụng ...¹⁰ chỗ để xe máy và xe đạp đối với mỗi Căn hộ tại vị trí...¹¹. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu Nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Đơn giá trông giữ xe theo mức giá do doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư;

⁷ Đối với nhà chung cư mà tại thời điểm ký HĐMB Ban Quản trị đã được thành lập thì bỏ nội dung này

⁸ Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới.

⁹ Nếu là nhà ở có sẵn thì bỏ nội dung này

¹⁰ Điền số chỗ theo thiết kế được phê duyệt

¹¹ Điền vị trí bãi đỗ xe theo quy hoạch của Nhà chung cư

- c. Từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và thỏa thuận của các bên tại Điều 4 Hợp đồng này hoặc Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao vượt quá $\pm \dots\%$ ¹² so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng;
- d. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài, Bên Mua được sở hữu Căn hộ với thời hạn tối đa 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm (thời hạn sở hữu Căn hộ sẽ theo thời hạn được ghi nhận tại Giấy chứng nhận và quy định của pháp luật), trừ khi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quy định khác;
- e. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu Căn hộ như công dân Việt Nam, trừ khi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quy định khác;
- f. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này;
- b. Bên Mua cam kết và đảm bảo: số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên Mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên Bán. Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này và Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này;
- c. Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- d. Thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong Nội quy cùng các quy định liên quan khác do Hội nghị nhà chung cư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định, hoặc các sửa đổi, bổ sung của các văn bản này tại từng thời điểm;
- e. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
 - a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng;
 - b. Bên Bán đã hoàn thành xong việc cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng;

¹² Điền theo thỏa thuận của các bên. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 05%.

- c. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không vượt quá $\pm \dots\%$ ¹³ so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này;
- d. Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng (bao gồm khoản phát sinh do chênh lệch diện tích nếu có), giá trị bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm theo điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng (nếu có) và đã nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và giấy tờ pháp lý về Căn hộ, Nhà chung cư nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về trách nhiệm của Bên Bán vào thời điểm quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng.
3. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ giữa thực tế và quy định tại Hợp đồng, các bên thống nhất sẽ hoàn tất việc thanh toán hoặc hoàn trả theo quy định tại khoản 1.3.b Điều 1 Phụ lục 02 Hợp đồng này vào ngày bàn giao Căn hộ.
Trong trường hợp vào ngày bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng Căn hộ thực tế vượt quá $\pm \dots\%$ ¹⁴ so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án sau:
- Chấm dứt Hợp đồng;
 - Đồng ý thanh toán thêm hoặc nhận hoàn trả theo nguyên tắc nêu tại khoản 1.3.b Điều 1 Phụ lục 02 Hợp đồng để nhận bàn giao căn hộ;
 - Đề nghị được chuyển sang Căn hộ có diện tích phù hợp với khả năng tài chính của mình;
 - Giải quyết theo sự thỏa thuận của các bên.
4. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn hộ (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định.
5. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mặc dù Căn hộ đã đủ điều kiện giao nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng này, kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua đồng ý Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ trong các trường hợp nêu tại khoản này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như trên sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước. Bên Bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử

¹³ Điền theo tỷ lệ tại Điều 6.1.b

¹⁴ Điền theo tỷ lệ tại Điều 6.1.b

dụng Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các giai đoạn thanh toán và các nghĩa vụ đến hạn khác trong Hợp đồng.

6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi 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 cũng như bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; tự chịu các khoản nghĩa vụ tài chính và các trách nhiệm khác có liên quan đến Căn hộ đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này (trừ nghĩa vụ bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Bán trong thời hạn quy định).

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành các hạng mục xây dựng của Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở¹⁵ và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước có hiệu lực áp dụng với Hợp đồng mua bán này. Thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị gắn với Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm ghi nhận thời điểm bắt đầu và kết thúc thời hạn bảo hành trong Biên bản bàn giao Căn hộ cho Bên Mua phù hợp với quy định pháp luật và biên bản nghiệm thu đưa toà nhà vào sử dụng.
2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục 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 uỷ quyền thực hiện.
3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí phát sinh. Trong thời hạn 07 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 nhà ở. 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. Trong trường hợp các hỏng hóc, sai sót thuộc diện được bảo hành cần nhiều thời gian hơn để sửa chữa, Bên Bán phải thông báo và thỏa thuận với Bên Mua về dự kiến khoảng thời gian này và cam kết nỗ lực để khắc phục các sự cố này trong khoảng thời gian sớm nhất.
4. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

¹⁵ Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới

5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật, 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

1. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba, 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 chi phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
2. 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 sau đây:
 - a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng 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 mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
3. Trong các trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở 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, Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các văn bản, thỏa thuận khác đính kèm theo Hợp đồng này.
4. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.
5. Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.
6. Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một bên thứ ba với điều kiện:
 - a. Việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này; và
 - b. Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao và được Bên Mua đồng ý; và
 - c. Bên Bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng – Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/chuyển giao này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng của Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng; có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư như quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại khoản 3.2 Điều 3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng. Bên Bán được quyền quyết định việc kinh doanh đối với các hàng hóa, dịch vụ Bên Bán cung cấp trong phần sở hữu riêng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan và thiết kế được phê duyệt.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định tại khoản 3.3 Điều 3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng.
4. Các Bên đồng ý rằng vị trí, diện tích thực tế của phần sở hữu riêng của Bên Bán và phần sở hữu chung quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ thiết kế được duyệt và kết quả đo đạc thực tế khi Tòa nhà được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a. Phí quản lý vận hành là: **đồng/m² diện tích sử dụng/ tháng** (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo sự thỏa thuận của các bên với nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật. Phí quản lý sẽ được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này vào thời điểm ... (theo thỏa thuận của các bên, có thể là hàng tháng vào ngày hoặc đóng trong ... tháng đầu, thời điểm đóng là ...) theo thông báo của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận tại hợp đồng này. Lần thanh toán đầu tiên sẽ theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.
 - b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, 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 nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng như sau:
 - a. Nếu quá ...¹⁶ ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này (như Giá bán Căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này), Bên Mua đồng ý thanh toán lãi chậm trả cho Bên Bán tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là ...%/ngày¹⁷ cho số tiền chậm thanh toán.
 - b. Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của bất kỳ đợt phải thanh toán nào của Giá bán Căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản lãi chậm thanh toán và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này vượt quá ...¹⁸ ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, hoặc Bên Mua không thực hiện việc nhận bàn giao Căn hộ khi Bên Bán đã thực hiện các nghĩa vụ để Căn hộ đủ điều kiện bàn giao trong vòng ...¹⁹ ngày sau khi kết thúc thời hạn được ghi trong Thông báo Bàn giao, Bên Bán được thực hiện các quyền sau:
 - i. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên Mua.
 - ii. Chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới;

¹⁶ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày

¹⁷ Điều chỉnh mức lãi suất đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức lãi suất áp dụng đối với Bên Bán theo quy định tại Điều 12.2.a Hợp đồng

¹⁸ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày

¹⁹ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 15 ngày

- iii. Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng ...% (...) ²⁰ Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- iv. Thông báo với Ngân hàng về việc chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh; và
- v. Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thực trả cho Giá bán Căn hộ sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) trong vòng tối đa ...²¹ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc ...²² ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên Mua mới tùy thời điểm nào đến trước.

2. 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. Đã hết thời gian gia hạn bàn giao theo quy định Điều 3 Phụ lục 03 Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải chịu phạt ...%²³ một ngày kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao trên số tiền Bên Mua đã thanh toán.
- b. Trường hợp sau ...²⁴ ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong vòng ...²⁵ ngày trước ngày hết thời hạn ...²⁶ ngày nêu trên, Bên Bán sẽ gửi đề xuất thời hạn bàn giao mới cho Bên Mua. Bên Mua có quyền quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán trong vòng ...²⁷ ngày kể từ thời điểm kết thúc ...²⁸ ngày nêu trên.

Trong vòng ...²⁹ ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày Chấm Dứt), Bên Bán phải phối hợp với Ngân hàng để hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cùng với khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này và một khoản phạt vi phạm tương đương ...% (...) ³⁰ Giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì. Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật. Kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến Căn hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán Căn hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác, hoặc để Ngân hàng định đoạt Căn hộ theo quy định tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa Bên Bán với Ngân hàng.

²⁰ Điền mức phạt đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức áp dụng đối với Bên Bán theo quy định tại Điều 12.2.b Hợp đồng

²¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 60 ngày

²² Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 15 ngày

²³ Điền mức lãi suất đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.a Hợp đồng

²⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 180 ngày

²⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 30 ngày

²⁶ Điền theo footnote 4

²⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 30 ngày

²⁸ Điền theo footnote 4

²⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 30 ngày

³⁰ Điền mức phạt đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.b Hợp đồng

- c. Trường hợp hết thời hạn ...³¹ ngày kể từ thời điểm kết thúc³² ngày nêu trên mà Bên Bán không nhận được Thông báo chấm dứt của Bên Mua, các bên được hiểu là Bên Mua đồng ý gia hạn với Thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng khoản tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao.
3. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ tương ứng thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết: 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 cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.
2. Bên Mua cam kết:
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
 - b. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với tính hợp pháp và/hoặc việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về 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, Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
3. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý với các số liệu, thông tin được điều chỉnh.
4. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
5. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
6. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước 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, 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.
7. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. 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 xuất phát do lỗi của Bên Bán;

³¹ Điền theo footnote 7

³² Điền theo footnote 4

c. Các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định pháp luật.

Các bên thống nhất các trường hợp nêu trên phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên và/hoặc các bên phát sinh từ Hợp đồng này cũng như việc thực hiện Hợp đồng này; (iii) các bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều này, bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng, 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.
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 Khoản 3 Điều 15 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:

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;
2. Hợp đồng chấm dứt theo các trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
3. Hợp đồng chấm dứt 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 03 tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác, một trong hai 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. Việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định pháp luật.
4. Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán...do một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ ghi tại phần đầu Hợp đồng này, trừ trường hợp thông tin của các bên có sự thay đổi. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Nếu khi đã có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết, bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
2. Mọi Thông báo do một bên gửi bên kia chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận như đã nêu tại khoản 1 Điều 16 trên đây;
3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng này sẽ coi như được bên kia nhận:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo tại đúng địa chỉ; hoặc

- b. Vào ngày bên gửi đã gửi thành công thông báo, thư từ ... vào đúng địa chỉ thư điện tử (email) bên nhận đã đăng ký tại phần Các bên của Hợp Đồng này; hoặc
 - c. Vào ngày thứ ba sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
4. Trong mọi trường hợp gửi thông báo, thư từ giao dịch, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch...nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

ĐIỀU 17. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA

1. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
2. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.
3. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là do hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trường hợp này, trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải tiến hành chuyển nhượng Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu. Quá thời hạn này, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đợt cuối trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên.
4. Bên Mua cam kết phối hợp với Bên Bán trong việc tiến hành việc xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, bao gồm các công việc như:
 - a. Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
 - b. Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - c. Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;
 - d. Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
5. Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn đến quá trình cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi

phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là ...%/ngày³³ tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.

6. Trường hợp đã hết thời hạn nộp hồ sơ theo Khoản 2 Điều 17 kể trên, nếu Bên Mua không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Hợp đồng này tại thời điểm:
 - a. Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc
 - b. Hết thời hạn 50 (năm mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua lên hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện.Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.
7. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này, hai bên nhất trí cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu 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, một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này cùng các Phụ Lục, Văn Bản, Thỏa Thuận (nếu có) đính kèm sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa các bên và thay thế mọi thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ tự động được thanh lý và/hoặc hết hiệu lực khi hai bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng hoặc các trường hợp chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này, trừ nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán, nghĩa vụ thực hiện đúng mục đích sử dụng của Căn hộ và nghĩa vụ tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư của Bên Mua theo Phụ lục 04 Hợp đồng này.
3. Nếu bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này bị coi là vô hiệu, bất hợp pháp, mất hiệu lực hoặc không thể thi hành toàn bộ hoặc một phần thì những quy định còn lại của Hợp đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực. Trong mọi trường hợp, các bên sẽ phải thương lượng để thay thế quy định bị vô hiệu, không thể thực hiện đó bằng một quy định khác phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo được tinh thần, ý chí và mục đích của các bên khi giao kết Hợp đồng.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung Hợp đồng này, các bên phải lập bằng văn bản có chữ ký của các hai bên.
5. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua./.

³³ Mức lãi suất đảm bảo theo quy định của pháp luật và bằng với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.a Hợp đồng

PHỤ LỤC 1

PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Đặc điểm về Căn hộ:

- 1.1 Căn hộ ký hiệu số: ... (có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà)
- 1.2 Tầng (tầng có Căn hộ): ...
- 1.3 Toà nhà, Khu Căn hộ, xã/ phường, quận/ huyện, tỉnh/ thành phố ...
- 1.4 Diện tích sử dụng Căn hộ: ... m²
- 1.5 Diện tích sàn: ...m²
- 1.6 Diện tích sân vườn: ... m² (đối với căn có diện tích sân vườn)

Bên Mua được sử dụng phần diện tích được xác định là khuôn viên sân vườn (theo bản vẽ đính kèm Hợp đồng) trong thời hạn và phạm vi cho phép quy định tại Phụ lục 04 Hợp đồng này và không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích này theo quy định của pháp luật.

- 1.7 Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi trên Hợp đồng tại mục này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Biên bản bàn giao Căn hộ được coi là cơ sở để các bên ký kết Phụ lục Hợp đồng (nếu có sự chênh lệch diện tích sử dụng), thanh toán thêm hoặc hoàn trả khoản phát sinh (nếu có sự chênh lệch diện tích sử dụng theo quy định tại điểm b khoản 1.3 Điều 1 Phụ lục 02 Hợp đồng này).

- 1.8 Mục đích sử dụng: Để ở³⁴

Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ đúng mục đích sử dụng này trong suốt quá trình sử dụng Căn hộ. Trường hợp Bên Mua vi phạm quy định về mục đích sử dụng Căn hộ, Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

- 1.9 Kết cấu nhà: bê tông cốt thép, tường gạch.
- 1.10 Đặc điểm Căn hộ: Căn hộ nhà chung cư, hoàn thành việc xây dựng theo danh mục vật tư, vật liệu nêu tại Phần B Phụ lục này.

³⁴ Trường hợp mua căn hộ gắn liền với phần diện tích nhà ở để kinh doanh theo thiết kế được duyệt tại tầng 1 của nhà chung cư thì các bên ghi rõ mục đích sử dụng là để ở và kinh doanh

2. Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà chung cư có Căn hộ

Toà nhà chung cư có Căn hộ được xây dựng trên diện tích đất tại xã/ phường ..., quận/ huyện ..., tỉnh/ thành phố

Thông tin thửa đất:

- Số tờ: _____ ; Số thửa: _____
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Tổng diện tích sàn xây dựng: [_____] m²
- Tổng diện tích đất sử dụng: [_____] m²
- Sử dụng riêng: [_____] m²
- Sử dụng chung (nếu có): [_____] m².

3. Phần sở hữu và sử dụng riêng và phần sở hữu và sử dụng chung của Các Bên:

3.1. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Mua:

- a. Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó;
- b. Phần diện tích khác trong nhà chung cư **được công nhận là sở hữu riêng** cho chủ sở hữu nhà chung cư;
- c. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng **gắn liền** với Căn hộ hoặc **gắn liền** với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; và
- d. Các trang thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong Căn hộ tại thời điểm bàn giao.

3.2. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán³⁵:

- a. Cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại tại;
- b. Phòng, hoặc tòa nhà câu lạc bộ tại;
- c. Bể bơi, sân thể thao (nếu có);
- d. Khu vực thương mại, dịch vụ, nhà trẻ tại;
- e. Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ các vị trí để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các diện tích khác thuộc sở hữu chung);
- f. Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án;
- g. Các Căn hộ chưa bán;
- h. Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

3.3. Phần sở hữu chung và sử dụng chung:

Sở hữu chung ở đây được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Bên Bán chuyển giao các công trình thuộc diện phải bàn giao cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định về chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, tất

³⁵ Điền các vị trí để trống tại mục này theo thiết kế được phê duyệt

cả các công trình này sẽ được Bên Bán quản lý, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng bình thường của các Bên Mua. Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

- a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; hành lang, sảnh đón khách; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp 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 chủ sở hữu nhà chung cư;
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, 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 (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng của Bên Bán).

PHẦN B:

DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG VÀ NGOÀI CĂN HỘ³⁶

Lưu ý: Màu sắc, kích thước, vị trí ... của các trang thiết bị, vật liệu bên trong và ngoài căn hộ tuân theo thiết kế được phê duyệt.

BÊN BÁN

BÊN MUA

³⁶ Được quy định chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên. Việc thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ so với quy định tại Phụ lục này được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận của các Bên

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN CĂN HỘ

TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1 Đơn giá và Giá bán Căn hộ:

1.1 Đơn giá (không bao gồm VAT) : ... VNĐ/m²

1.2 Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² sử dụng Căn hộ (x) với diện tích sử dụng Căn hộ.

Theo đó, Giá bán Căn hộ là: .../ 01m² (x)= ... VNĐ

(Bằng chữ: ...)

Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đầu tư thiết kế, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng Căn hộ theo điều kiện bàn giao thỏa thuận tại phần B Phụ lục 01 Hợp đồng, thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà. Cụ thể như sau:

- | | |
|--|---------|
| a. Giá bán chưa bao gồm thuế GTGT (đã bao gồm quyền sử dụng đất): | ... VNĐ |
| b. Thuế GTGT (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): | ... VNĐ |
| c. Kinh phí bảo trì tương đương 02% của mục (a): | ... VNĐ |

1.3 Trường hợp diện tích sử dụng thực tế có sự chênh lệch:

- a. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch không quá ± ...%³⁷ so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ.
- b. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá từ ± ...% đến ±...%³⁸ so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

2. Tiến độ thanh toán³⁹:

³⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 02%

³⁸ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 05%

³⁹ Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% đối với Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không

| Lần | Ngày thanh toán | Tỷ lệ thanh toán <i>(tương đương Giá bán Căn hộ bao gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm KPBT)</i> |
|------------|---|---|
| Lần 1 | Không muộn hơn ngày ... | |
| Lần 2 | | |
| ... | | |
| Lần ... | Theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán | 25% + thuế GTGT của khoản thanh toán lần cuối cùng |
| Lần cuối | Thông báo nhận Giấy chứng nhận hoặc ngày theo xác định tại khoản 6 Điều 17 Hợp đồng | 05% (không bao gồm thuế GTGT) |

Lưu ý:

- Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên (lần 1) hoặc các lần tiếp theo (nếu còn thừa);
- Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán, ngoài khoản thanh toán để nhận bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản kinh phí bảo trì tương ứng 02% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT) và khoản lệ phí trước bạ + chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật.

3. Thông tin tài khoản của Bên Bán:

- Tên tài khoản: Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark
- Tài khoản thanh toán (VND):
- Tài khoản kinh phí bảo trì (tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn):
- Swift code:
- Ngân hàng: Chi nhánh:

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 03
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ
(Tòa nhà: ...)

1. Thời hạn bàn giao căn hộ (Ngày bàn giao dự kiến): **tháng ...**
2. Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến)⁴⁰:
 - Tháng ...: hoàn thành phần móng cọc;
 - Tháng ...: hoàn thành ...;
 - Tháng ...: hoàn thành.....;
 -
3. Các bên thống nhất:

Thời gian bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá ...⁴¹ ngày so với Ngày bàn giao dự kiến quy định tại Điều 1 Phụ lục 03 Hợp đồng này.

BÊN BÁN

BÊN MUA

⁴⁰ Điền tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Mục 02 Phụ lục 03 Hợp đồng. Nếu căn hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì thay nội dung này bằng “Đã hoàn thành năm ...”

⁴¹ Điền theo số ngày quy định tại khoản 3 Điều 9 Hợp đồng

PHỤ LỤC 04

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

PHẦN A: QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016⁴² và các văn bản sửa đổi/ bổ sung và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường, xã 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/ bổ sung và Bản Nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác sinh hoạt và rác xây dựng hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

3. Ném bất cứ vật gì ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.

4. Để giày dép, vật dụng cá nhân, chậu cây, vật dụng khác.... ngoài hành lang Căn hộ.

5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).

6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

⁴² Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế Thông tư số 02/2016/TT-BXD thì tất cả các mục có quy định là Thông tư số 02/2016/TT-BXD sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới

7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.

8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

9. Sử dụng làm văn phòng, kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Công ty quản lý, kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc 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.

12. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

13. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

14. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư);

15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

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

c. 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. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

17. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

18. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

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

3. 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.

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

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

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

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/ bổ sung 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 lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

3. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/ bổ sung.

4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

5. Trường hợp sửa chữa Căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:

a. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

- Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
- Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp,...;
- Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Tòa nhà, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;

- Thi công hoàn thiện mặt ngoài Căn hộ và/hoặc sơn lại mặt ngoài Căn hộ sở hữu khác với quy định của Tòa nhà, quảng cáo, viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu;
- Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.

b. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc quy định tại điểm a nêu trên, các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý trước 10 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ). Đối với Căn hộ đã được chủ đầu tư hoàn thiện, trong vòng 07 ngày làm việc trước khi tiến hành thi công, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có trách nhiệm ký quỹ quản lý với Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý số tiền 10.000.000 VNĐ (Mười triệu đồng) đối với những hạng mục thi công lắp đặt nội thất, hạng mục hoàn thiện không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn hộ và 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng) đối với những sửa chữa lớn (cải tạo, đập phá tường được phê duyệt của công ty Quản lý). Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 05 (năm) ngày sau khi việc thi công, sửa chữa đó hoàn tất và sau khi đã khấu trừ đi các chi phí phát sinh thực tế do vi phạm Nội quy thi công do Công ty Quản lý ban hành và công bố công khai trước khi chủ sở hữu thi công (nếu có), cụ thể: Trong trường hợp chủ sở hữu vi phạm Nội quy thi công, Công ty Quản lý sẽ có thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ sở hữu nhận được thông báo. Nếu không khắc phục trong thời hạn này, Công ty Quản lý sẽ thay mặt chủ sở hữu khắc phục và chi phí thực tế được khấu trừ vào số tiền đặt cọc. Đối với Căn hộ thô: Chủ sở hữu Căn hộ thực hiện việc đăng ký đơn xin cấp phép thi công và nộp phí “quản lý thi công” với Công ty quản lý theo quy định.

Điều 5: Các hạn chế về việc sử dụng Căn hộ và các công trình tiện ích

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Công ty quản lý và phải phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.

2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.

3. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa nhà chung cư.

4. Trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh, chủ sở hữu tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được ủy quyền vào Căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào Căn hộ nêu trên do lỗi của

mình gây thiệt hại đến Căn hộ thì Chủ đầu tư/ Công ty quản lý/ Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu Căn hộ.

5. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà;

6. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác, ví dụ: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...

7. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,....

8. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;

9. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban Quản trị Tòa nhà;

10. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;

11. Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

Điều 6. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

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

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính Phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Công ty quản lý trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

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

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/ bổ sung.

4. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Trường hợp chậm thanh toán theo tiến độ quy định, đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ ngày/ số tiền chậm thanh toán. Đồng thời, đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) có quyền phối hợp cùng Công ty cung cấp dịch vụ thực hiện ngừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước ... và dịch vụ quản lý trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm tiến độ thanh toán các khoản tiền đến hạn nhưng đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai vẫn không khắc phục (mỗi lần thông báo cách nhau 05 (năm) ngày) cho đến khi chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú 03 (ba) ngày làm việc trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ nêu trên.

5. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) ra/ vào Căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu Căn hộ trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh. Việc ra/vào Căn hộ phải vào những thời điểm hợp lý trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng.

6. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khi không có nhu cầu sử dụng Căn hộ và/hoặc trước khi rời khỏi Căn hộ phải có trách nhiệm ngắt điện, khóa nước, tắt bếp, đọi hương tàn ... hoặc phải dừng bất kỳ các thiết bị, đồ vật, hành động nào có nguy cơ xảy ra cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với Căn hộ nói riêng và tòa nhà nói chung.

7. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) ít nhất 01 số điện thoại (di động hoặc cố định), 01 địa chỉ thư điện tử để đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo ngay cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Doanh nghiệp quản lý) vận hành.

8. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.

9. Trong quá trình thi công hoàn thiện, sửa chữa (nếu có) và sử dụng Căn hộ, nếu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ gây thiệt hại cho khu vực sở hữu chung, bất kỳ bên thứ ba nào, chủ sở hữu của Căn hộ đó có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên đó.

10. Đồng ý cho Chủ Đầu Tư thuê một phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà (với điều kiện Chủ Đầu Tư có nhu cầu, phần diện tích đó chưa được sử dụng vào mục đích gì và việc thuê đó không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của các chủ sở hữu Tòa nhà) khi đáp ứng được các thỏa thuận riêng giữa các bên. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thực hiện trả Tiền thuê cho phần diện tích thuê đó. Chi tiết về diện tích thuê, thời gian thuê, giá thuê ... sẽ do các chủ sở hữu Tòa nhà (mà đại diện là Ban Quản Trị) thỏa thuận, ký kết với Chủ Đầu Tư tại các văn bản thỏa thuận riêng.

Điều 10. Quy định về việc sử dụng phần diện tích sân vườn (đối với các Căn hộ có diện tích sân vườn)

1. Nguyên tắc sử dụng: Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, người sử dụng Căn hộ có diện tích sân vườn được sử dụng phần diện tích này nhưng các hoạt động xây dựng, sửa chữa, cải tạo phần diện tích này trước khi thực hiện phải được sự đồng ý, phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban Quản trị tại từng thời điểm.

2. Các hạn chế trong việc sử dụng: Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có diện tích sân vườn không được thực hiện các công việc sau:

- a) thi công xây dựng các công trình kiên cố (bể bơi, coi nói thành phòng ở ...),
- b) lắp đặt mái kính,
- c) lắp đặt lan can kính,
- d) lắp đặt mái che phần diện tích sân vườn bằng vật liệu kiên cố,
- e) lắp đặt mái che có độ che phủ quá 30% phần diện tích sân vườn,
- f) nuôi động vật,
- g) trồng các loại cây không phù hợp (cây cỏ thụ, cây ăn quả ...),
- h) làm sân thể thao,
- i) làm nơi để vật liệu nặng, vật phế thải,
- j) xây dựng coi nói sang phần diện tích sử dụng chung hoặc khoảng không của tòa nhà, phần diện tích sử dụng riêng của các chủ sở hữu khác và các công việc khác khi chưa được sự phê duyệt của Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Công ty quản lý.

3. Thời gian sử dụng: Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có diện tích sân vườn được sử dụng riêng phần diện tích này trong vòng ... kể từ ngày bàn giao Căn hộ đầu tiên của Tòa nhà có Căn hộ, nhưng trong mọi trường hợp không chậm hơn ngày ... Sau thời gian này, trường hợp muốn tiếp tục sử dụng riêng phần diện tích này, Chủ sở hữu có thể tiếp tục đàm phán để gia hạn thời gian thuê phần diện tích sân vườn với Ban Quản trị/ Công ty quản lý.

Điều 11. Các khoản phí

1. Phí quản lý:

a. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý hàng tháng từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo đúng lịch biểu được Ban Quản trị/ Công ty quản lý thông báo.

b. Phí quản lý được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư; dịch vụ an ninh và bảo vệ phần sở hữu chung; dịch vụ vệ sinh môi trường, dọn dẹp và làm vệ sinh các tài sản chung và các tiện ích công cộng; dịch vụ thu gom, xử lý rác thải, diệt côn trùng, chăm sóc vườn hoa cây cảnh và đảm bảo duy trì cảnh quan thiên nhiên; và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

c. Trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí quản lý, Ban Quản trị/ Công ty quản lý có quyền thu lãi chậm trả tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Ban Quản trị/ Công ty quản lý nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là ...%/ngày⁴³ cho số tiền chậm thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

2. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí thuộc phần sở hữu riêng như chi phí điện, nước, viễn thông, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho các đơn vị cung cấp theo thực tế sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

PHẦN C: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 12. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/ bổ sung, thì Chủ đầu tư, Ban Quản trị/Công ty quản lý hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

a) Ngưng cung cấp các tiện ích bao gồm: vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng dịch vụ điện, nước đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó trong trường hợp: (i) chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác; (ii) đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do bên cung cấp dịch vụ thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;

⁴³ Điền mức lãi suất đảm bảo quy định của pháp luật

b) Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí thực tế do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;

c) Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;

d) Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 13: Giải quyết tranh chấp

a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong nhà chung cư do tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Tòa nhà giải quyết.

b) Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban Quản trị/Công ty quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.

c) Các tranh chấp về hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về dân sự.

Điều 14: Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị đầu tiên được triệu tập hoặc những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Hội nghị nhà chung cư được tổ chức những lần tiếp theo dựa trên bản đề xuất của Ban Quản trị nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định pháp luật.

5. Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

ECOPARK