

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

SỐ :/HĐMB-CCAPAK-HDTC/20.....

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ**

VÀ

ÔNG (BÀ)

.....
.....

Căn hộ số – Tầng

Chung cư

(Tên thương mại Laimian City)

Khu đô thị An Phú – An Khánh, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

Tháng năm 2020

CĂN CỨ:

(1) Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

(2) Luật Kinh doanh Bất Động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

(3) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

(4) Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

(5) 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 và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

(6) 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;

(7) Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định tại các văn bản: Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

(8) Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ về dự án đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị mới An Phú – An Khánh, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;

(9) Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú – An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

(10) Quyết định số 13764/KTS.T.QH ngày 15/11/1999 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố về Duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu đô thị mới An Phú – An Khánh, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

(11) Quyết định số 7226/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở (Khu D), diện tích 24,6693 ha thuộc Khu đô thị mới An Phú – An Khánh (131ha), phường An Phú và phường Bình An, Quận 2;

(12) Công văn số 3067/BXD-PC ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn giấy phép xây dựng công trình thuộc dự án Khu đô thị mới An Phú – An Khánh, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;

(13) Giấy phép xây dựng số.....ngày.....về việc cấp phép cho Công ty Phát

triển và Kinh doanh Nhà đầu tư xây dựng Khu đô thị mới An Phú – An Khánh, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.¹

(14) Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng.....số..... ngày

(15) Văn bản của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai số.....ngày.....

Các Bên dưới đây gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH NHÀ

Người đại diện: **Ông Đinh Trường Chinh**, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Trụ sở chính : số 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM

Mã số thuế : 0300446236

Điện thoại : (028) 6291 6901

Tài khoản số : 0400 1010 688868 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh TP. HCM.

Và

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

Ông/Bà :

CMND/ Hộ chiếu số : cấp ngày/...../..... tại:

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Tài khoản số : tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

Và

Ông/Bà :

CMND/ Hộ chiếu số : cấp ngày/...../..... tại:

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

¹ Trường hợp dự án không cần xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật thì loại bỏ nội dung này

Tài khoản số : tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này 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 Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà 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 (nếu có).

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 này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

4. “**Giá bán căn hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 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 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;

6. “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán 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;

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.

7. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc 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 bán căn hộ;

9. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

10. **“Bản nội quy nhà chung cư”** 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 nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% 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;

12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy trì, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

14. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

15. **“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;

16. **“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 đất đai;

Điều 2. Mua bán căn hộ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ nêu tại Phụ lục 1 Hợp đồng theo điều kiện quy định của Hợp đồng.

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Diện tích sử dụng căn hộ là diện tích thông thủy căn hộ (bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ).

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại Phụ lục 1 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 thấp hơn hoặc bằng 2% (*Hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá

2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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 theo quy định pháp luật.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: ...

b) Tờ bản đồ số: ...

c) Tổng diện tích sàn xây dựng: m²

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

+ Sử dụng riêng: m²

+ Sử dụng chung (nếu có): m²

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

3. Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở.

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì:

a) Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng không thay đổi bất kể thời gian hoàn thành hoặc thời gian bàn giao căn hộ.

Giá bán căn hộ quy định tại Phụ lục 2 đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

Thuế giá trị gia tăng bằng 10% giá bán căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng, chưa gồm giá trị quyền sử dụng đất và phí bảo trì; khoản thuế này không tính trên giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

Phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (bằng giá bán căn hộ quy định tại Phụ lục 2 trừ đi thuế giá trị gia tăng)

b) Giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung quy định tại khoản a Điều này không bao gồm các khoản sau:

Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu căn hộ của Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ 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;

Phí quản lý vận hành, tiền sử dụng điện nước hàng tháng của căn hộ và phí sử dụng chỗ để xe (thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của Bên mua), phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu chung và những chi phí khác được quy định cụ thể tại Hợp đồng này. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thuận tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này;

Phí bảo hiểm bắt buộc cho phần sở hữu riêng như bảo hiểm cháy nổ. Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khi đến thời hạn thanh toán ghi tại tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng. Tại đây, trong phương thức thanh toán đó, “chuyển tiền qua ngân hàng” có nghĩa là phương pháp chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng mang tên Bên Bán được nêu tại Phụ lục 2 Hợp đồng. Ngoài ra toàn bộ chi phí cần thiết để thanh toán như chi phí đi lại, phí chuyển tiền...do Bên Mua chịu.

Trường hợp có thay đổi thông tin tài khoản thì Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản.

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. Thời hạn thanh toán: Theo Phụ lục số 02 đính kèm hợp đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Phụ lục số 01 hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận theo Phụ lục số 02 hợp đồng này.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà. Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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, rác thải, hệ thống thông tin liên lạc. Các công trình hạ tầng xã hội bao gồm ...².

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại 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 tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư 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 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e) 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, 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 lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà

² Điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thiết kế được phê duyệt. Nếu không có thì ghi là “Các công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế được phê duyệt: không có”

chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, 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 nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua, thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) 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 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 45 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 phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán, thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

l) 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;

m) 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;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết;

o) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;

p) Bên bán có trách nhiệm 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;

q) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình;

r) Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

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 nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Phụ lục số 01 hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe (tầng hầm) của Tòa nhà chung cư; việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa nhà trước khi dành chỗ để xe công cộng;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) 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 mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật trừ trường hợp Bên B thế chấp căn hộ để vay ngân hàng mà chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với ngân hàng;

e) 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 khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 2% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ xây dựng;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Có quyền 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;

l) Yêu cầu Bên Bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;

m) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại 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 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, 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 căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định của nhà cung ứng dịch vụ do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) 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;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy chế, nội quy quản lý chung cư khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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: Khi và chỉ khi hợp đồng này ký kết và đã có hiệu lực pháp luật, và:

- 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 bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này; diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 2% (*Hai phần trăm*) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này.

- Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, 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 Tòa nhà đó;

- Bên Mua đã đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.

2. Thời gian bàn giao căn hộ dự kiến: Tháng... năm...

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua;

Trước thời điểm bàn giao căn hộ 30 ngày, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo cụ thể như sau:

a) Các khoản tiền phải nộp bao gồm: số tiền đến hạn thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, phí bảo trì phần sở hữu chung và khoản tiền lãi phạt chậm nộp (nếu có).

b) Thời gian, địa điểm, phương thức tiến hành bàn giao căn hộ.

3. 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 hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.

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 trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. 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, nghĩa vụ có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này, trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của căn hộ và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. 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 nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn sớm nhất, 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.

5. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 khoản 5 Điều này;
- đ) 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;
- e) Đối với thiết bị máy móc liên quan lắp đặt theo thỏa thuận hợp đồng này điều kiện không bảo hành theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

2. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan

nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng 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.

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 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.

4. Trong cả hai 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 và trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng 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 diện tích căn hộ đã mua theo Điều 2 của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà chung cư bao gồm: tất cả các Căn hộ chưa bán; căn hộ cho thuê; bãi đậu xe ô tô; diện tích tầng hầm trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư được quy định tại khoản 3 Điều 11 Hợp đồng.

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của 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 (nếu có), phòng để 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;

e) Đối với 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 được bố trí tại..... thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

f) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư 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 khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) 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 nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: ... đồng/m²/ tháng (*bằng chữ: ... nghìn đồng trên một mét vuông một tháng*). Mức phí này có thể được điều chỉnh phù hợp với quy định pháp luật và thực tế từng thời điểm và sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc công ty quản lý tòa nhà vào từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng và tháng đầu sẽ đóng vào thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Phụ lục số 03 hợp đồng này.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư 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.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán. Lãi suất phạt quá hạn được tính bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán lũy kế của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) trên tổng giá trị Hợp đồng này. Việc hoàn trả lại số tiền mà bên mua đã thanh toán sẽ được thực hiện trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ đủ điều kiện cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ đủ điều kiện cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm. Tiền phạt vi phạm được tính bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ đủ điều kiện quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất, cộng với khoản tiền lãi phạt chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản này và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) trên tổng giá trị Hợp đồng này. Việc hoàn trả lại số tiền này sẽ được thực hiện trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì thực hiện theo khoản 4 Điều 8 hợp đồng này.

Điều 13. Cam kết của các bên

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 hợp đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

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..

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. 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 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.

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

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 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;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc trường hợp phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

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 thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*) cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. 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 điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

a) 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 chấm dứt hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này hoặc 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 khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05 % so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này;

d) 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 60 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 coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm a, điểm d khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường....do hai bên thỏa thuận trong từng trường hợp cụ thể. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 12.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia theo thông tin ghi nhận về bên bán nhà và địa chỉ liên hệ của bên mua nhà tại trang 2 hợp đồng này;

2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua: dịch vụ chuyển phát, email, giao trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng email;

c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Trong các trường hợp nêu tại điểm a, b và c Khoản 4 Điều này, nếu ngày liên quan là chủ nhật hoặc nghỉ lễ của Việt Nam, thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v... được xem là bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. 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 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 giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 18 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Trong trường hợp, Hợp đồng được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh thì hai phiên bản ngôn ngữ có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác biệt về cách hiểu giữa hai phiên bản ngôn ngữ thì bản Tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

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, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê

duyệt, và Phụ lục 01-Bảng danh mục vật liệu xây dựng căn hộ; Phụ lục 02 - Tiến độ xây dựng và lịch thanh toán, Phụ lục 03 -Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, Phụ lục 04 – Biên bản bàn giao căn hộ.

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.

5. 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.

Để làm bằng chứng, Bên Bán và Bên Mua đã ký tên dưới đây./.

BÊN BÁN

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp bán nhà)*

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 1

THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ

1. MÔ TẢ CĂN HỘ

Mã căn hộ:

Tầng :

Tòa nhà :

Diện tích sàn:

Diện tích thông thủy căn hộ:

2. CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ TRONG CĂN HỘ CỦA PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

STT	Nội dung	Chi tiết cấu tạo vật liệu, thiết bị ³
	Sàn	
1	Sàn phòng khách + Phòng ăn	
2	Sàn phòng ngủ	
3	Sàn phòng tắm	
4	Ban công	
	Tường	
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, hành lang	
2	Phòng tắm	
3	Ban công	
	Trần	
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, hành lang	
2	Phòng tắm	
3	Ban công	
	Cửa đi và cửa sổ	
1	Cửa đi chính	
2	Cửa phòng ngủ	
3	Cửa phòng tắm	
4	Cửa đi vách kính ra ban công	
	Bếp	
1	Tủ bếp	

³ Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu tương đương phải có sự thỏa thuận với Bên Mua.

STT	Nội dung	Chi tiết cấu tạo vật liệu, thiết bị
2	Mặt bếp	
3	Chậu rửa	
4	Vòi chậu rửa	
5	Bếp	
6	Máy hút mùi	
	Thiết bị vệ sinh	
1	Bồn cầu	
2	Chậu rửa	
3	Vòi chậu rửa	
4	Sen tắm	
5	Phòng tắm	
6	Bình nước nóng	
	Hệ thống tủ	
1	Tủ quần áo	
2	Tủ lavabo	
	Thiết bị điện	
1	Công tắc	
2	Ổ cắm	
3	Đèn	
4	Hệ thống chuông cửa	
	Hệ thống điều hòa	
1	Điều hòa nhiệt độ	

PHỤ LỤC 2
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
Ký hiệu căn hộ: - Tầng

(Kèm theo Hợp đồng mua bán/HĐMB-CCAPAK-HDTC/20.....
ngày

1. GIÁ BÁN CĂN HỘ

Giá bán căn hộ được tính theo công thức: tổng diện tích của phần sở hữu riêng (diện tích thông thủy) nhân với đơn giá (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế VAT) của mỗi m² sử dụng Căn hộ.

STT	Mã Căn hộ	DT thông thủy (m ²)	Đơn giá bán Căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và 10% VAT) (VNĐ/ m ²)	Tổng Giá bán Căn hộ (VNĐ)
01
02	Tổng cộng			
03	Bằng chữ:			

2. KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG (Tương đương 2% Giá bán căn hộ chưa bao gồm VAT)

Kinh phí bảo trì:

Bằng chữ:.....

(Trường hợp Kinh phí bảo trì không đủ thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà thì Bên mua và Bên bán có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì bổ sung quy định tại Nội quy quản lý sử dụng tòa nhà chung cư)

3. TỔNG TIỀN THANH TOÁN

Tổng tiền thanh toán:.....

Bằng chữ:.....

Tuy nhiên các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí theo quy định pháp luật cho việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua không bao gồm trong tổng tiền thanh toán nêu trên và sẽ được Bên bán thông báo riêng cho Bên mua.

4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà như sau:

Tên chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà.

Số tài khoản : 936 66666 88888

Ngân hàng : TMCP VPBANK– Chi nhánh TP. HCM.

Nội dung chuyển tiền: Nộp tiền Đợt cho Hợp đồng số; ngày ... tháng ... năm 20...

Trường hợp có thay đổi thông tin tài khoản thì Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản

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.

5. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Khi có thông báo của Chủ đầu tư, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo các đợt, số tiền quy định cụ thể như sau:⁴

ĐỢT THANH TOÁN	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN		THỜI GIAN DỰ KIẾN	TỶ LỆ THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN
Đợt 1					
Đợt 2					
Đợt 3					
Đợt 4					
Đợt 5					
Đợt 6					

6. THỜI GIAN DỰ KIẾN BÀN GIAO

Tháng... năm....

⁴ Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó: lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

PHỤ LỤC 3
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ TÒA THÁP CHUNG CƯ
(*Kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư*
số./HĐMB-CCAPAK-HDTC/20..... ngàythángnăm)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2: Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở năm 2014 để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư;

2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](#) và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.

8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;

2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;

3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;

5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lắng ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;

7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra. Thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư.

2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư:

a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở 2014.

e) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở 2014 và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật

m) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

n) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

o) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

p) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

q) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;

r) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

s) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

t) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;

u) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

v) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

w) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5: Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư

Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư. Yêu cầu đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo Chủ sở hữu khác sửa chữa hư hỏng thấm dột do Chủ sở hữu khác gây ra trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác hoặc trong phần sở hữu chung làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng trong căn hộ.

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

g) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có

hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu được quyền sử dụng nhà chung cư, được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại các Điểm b, c, d, e và k Khoản 1 Điều 39 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư:

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

3. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.

4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Khoản 1 Điều 39 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 6: Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

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:

1. 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 nhà chung cư.

2. 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 nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt 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 hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

5. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

6. 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.

7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

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

9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

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

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;

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.

11. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của 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 một số điều của Luật Nhà ở.

12. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng

góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.

2. Phí dùng cho công tác quản lý vận hành nhà chung cư và các loại phí hợp lý khác:

a. Phí Quản lý hàng tháng là VNĐ/m²⁵. Khoản phí này bao gồm những khoản chi phí sau:

- Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền nhiên liệu chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm ...v.v.

- Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ.

- Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa nhà.

- Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung.

- Thanh toán tiền lương và các chi phí quản lý hành chính của Ban Quản trị.

- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy.

- Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí hợp lý.

- Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính.

- Phí trả các nhà thầu cung cấp dịch vụ.

- Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..).

- Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật chung như thang máy, điều hoà không khí ...

- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ban Quản trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội nghị Chủ căn hộ phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ căn hộ.

b. Trường hợp Chủ căn hộ, cư dân khác chưa (hoặc không) sử dụng Căn hộ thì vẫn phải nộp Phí Quản Lý hàng tháng theo quy định của Nội quy này.

c. Trước khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Chủ Căn Hộ có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho Công Ty Quản Lý hoặc Chủ Đầu tư theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Ở các thời điểm khác nhau, mức phí có thể điều chỉnh cao hơn hoặc thấp hơn mức quy định của địa phương nếu hợp lý và được Hội Nghị Chủ Căn Hộ thông qua. Mức thu Phí Quản Lý hàng tháng không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.

⁵ Ghi thống nhất với quy định tại Hợp Đồng

d. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội Nghị Chủ Căn Hộ hoặc Ban Quản Trị nếu được Hội Nghị Chủ Căn Hộ uỷ quyền.

e. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo Trì Khu Căn Hộ để sử dụng trong tương lai. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô...) sẽ được Chủ đầu tư (Khi Ban quản trị tòa nhà chung cư chưa được thành lập) hoặc Ban quản trị tòa nhà chung cư quy định khi tòa nhà chung cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 8. Phân diện tích thuộc sở hữu riêng, phân diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn Hộ, chủ đầu tư bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích sử dụng Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà chung cư bao gồm: tất cả các Căn Hộ chưa bán, căn hộ cho thuê, nhà câu lạc bộ với phòng tập thể dục, khu bán lẻ, cửa hiệu giặt là, nhà trẻ, bãi đậu xe ô tô.

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư (bao gồm chủ sở hữu các Căn Hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của 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;

đ) Đối với 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 thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

e) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

Bản nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
VÀ KINH DOANH NHÀ**

(Ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 4
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên bản bàn giao căn hộ này (“Biên bản”) được lập ngày tháng năm giữa các bên sau đây:

Bên Bán : Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà

Đại diện bởi : Ông **Đình Trường Chinh**, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trụ sở : 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 6291 6901

và

Bên Mua : Ông/Bà.....

Chứng Nhận ĐKDN/CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày / / do

Địa chỉ :

Điện thoại :

Sau khi kiểm tra căn hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng căn hộ, chìa khoá căn hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng căn hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).

2. Bên Mua đã kiểm tra căn hộ và xác nhận rằng căn hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán, theo đó diện tích thực tế của căn hộ được các bên đo đạc thống nhất là _____ m². Căn hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký biên bản này.

3. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, internet, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng.

4. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại căn hộ sau thời điểm bàn giao căn hộ theo biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với hợp đồng quản lý, tính từ ngày bàn giao.

5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ nội quy tòa nhà trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng căn hộ.

Các ý kiến khác của Bên Mua:

.....

.....

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ ba (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản./.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Tên:
Chức danh:

Tên: