CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ NGHỆ VÀ HẠ TẦNG TELIN

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Dự án: **KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ CHUNG CƯ CAO TẦNG**

AMBER RIVERSIDE

Địa chỉ: **Ngõ 622 PHỐ MINH KHAI, PHƯỜNG VĨNH TUY, QUẬN HAI BÀ TRƯNG, HÀ NỘI**

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-------*-------**

Hà Nội, ngày..... tháng.....năm …….

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ[1]
Số: ...../AMBER RIVERSIDE/HĐMBCC

Tại dự án: Khu Thương mại Dịch vụ và Chung cư cao tầng

Tên thương mại: AMBER RIVERSIDE
Địa điểm : Ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

- *Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015*

- *Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

- *Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;*

- *Căn cứ 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;*

- *Căn cứ nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản;*

- *Căn cứ thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 Quy định về bảo lãnh ngân hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành;*

- *Căn cứ thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*

- *Căn cứ 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 ban hành kèm Thông tư số 02/20106/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;*

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

- *Căn cứ giấy phép Quy hoạch số: 5154/GPQH ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Sở Quy hoạch kiến trúc cấp cho dự án: "Trung tâm thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng" tại ngõ 622 Phố Minh Khai - Phường Vĩnh Tuy - Quận Hai Bà Trưng - TP.HN;*

- *Căn cứ quyết định chủ trương đầu tư số: 413/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2017 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc: Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án liên danh: Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN và Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lương thực - thực phẩm Hà Nội;*

- *Căn cứ quyết định số 6247/QĐ-UBND ngày 07/09/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu lương thực - thực phẩm Hà Nội chuyển mục đích sử dụng 6.364,8 m2 tại ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng để liên doanh với Công ty cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN thực hiện dự án đầu tư xây dựng "Khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng";*

- *Căn cứ Giấy phép xây dựng số: 135/GPXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 10/11/2017;*

- *Căn cứ Quyết định số: ...ngày .... của Sở Xây dựng Hà Nội về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai;*

- *Căn cứ Quyết định Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án số 6875/QĐ-UBND ngày 14/12/2015 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/12/2015;*

- *Căn cứ giấy bảo lãnh số.....ngày…tháng…năm….;*

- *Căn cứ nhu cầu mua bán Căn hộ của Bên Mua và Bên Bán,*

Hôm nay, ngày..... tháng ..... năm .....

Chúng tôi gồm:

1/. BÊN BÁN CĂN HỘ:

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ NGHỆ VÀ HẠ TẦNG TELIN

Địa chỉ	: Tầng 12 - Số 45 - Phố Nguyễn Sơn - Phường Ngọc Lâm - Quận Long Biên - Thành phố Hà Nội
Giấy ĐKKD số	: 0100525353
Điện thoại	: 024.38216192
Tài khoản số	: 21110000018888
Tại	: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

Đại diện bởi **: Ông Lê Tuấn Hải**
Chức vụ : Tổng giám đốc
(**Sau đây gọi tắt là "*Bên Bán*"**)

Và

2/. BÊN MUA CĂN HỘ:

2.1./.Ông/Bà	:……...
CMND (Hộ chiếu) số	: …… Cấp ngày…../…../……..; Nơi cấp:…….
Địa chỉ thường trú	: ……..
Địa chỉ liên hệ	:……
Điện thoại	:……..
Email	: ……..
2.2./. Ông/Bà	:…… ; Quan hệ:……
CMND (Hộ chiếu) số	: …… Cấp ngày…../…../……..; Nơi cấp:…….
Địa chỉ thường trú	: ……..
Địa chỉ liên hệ	:……
Điện thoại	:……
Email	: ……

(Sau đây gọi tắt là "*Bên Mua*")

Các Bên đồng ý ký kết 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:

1.1 "***Người đại diện của Bên Mua để thực hiện các giao dịch***": Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán này một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu

tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp đồng này là người đại diện theo ủy quyền ("**Người được Ủy Quyền**") để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người Bên Mua ký.

1.2 "***Các Bên***" có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này, "**Bên**" có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp.

1.3 ***"Căn hộ"*** là một Căn hộ chung cư 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 Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 1 của Hợp đồng này.

1.4 ***"Nhà Chung Cư"*** là toàn bộ tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán thuộc Dự án khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng tại ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội do Công ty cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có).

1.5 ***"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.

1.6 ***"Tổng giá trị Hợp đồng"*** là tổng số tiền bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

1.7 ***"Giá Bán Căn hộ"*** là số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

1.8 ***"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 Nhà ở bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc các trang thiết bị vận hành không bình thường nhưng không phải lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

1.9 ***"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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Bên mua, bao gồm

cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lôgia (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, lôgia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lôgia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt).

1.10 ***"Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn hộ"*** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

1.11 ***"Phần sở hữu riêng Của Bên Mua"*** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.9 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ được quy định tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng này.

1.12 ***"Phần sở hữu riêng của Bên Bán"*** là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ.

1.13 ***"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 về Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này.

1.14 ***"Bản nội quy Nhà chung cư"*** là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Phụ lục 4 của Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư thống nhất với cư dân để sửa đổi, bổ sung (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

1.15 ***"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư" hoặc " Kinh phí bảo trì"*** có nghĩa là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư.

1.16 ***"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.

1.17 ***"Bảo trì Nhà chung cư"*** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung thuộc Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.

1.18 ***"Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư"*** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

1.19 ***"Sự kiện bất khả kháng"*** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.

1.20 "***Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo***" có nghĩa là ngày bàn giao được quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp Đồng này.

1.21 ***"Ngày"*** trong Hợp đồng này là ngày dương lịch bao gồm cả ngày nghỉ, ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật.

1.22 ***"Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ"*** 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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

1.23 ***"Phí quản lý vận hành"*** là khoản phí để phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành Nhà chung cư được quy định tại Khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này.

1.24 **"*Lãi Quá Hạn*" hoặc "*Lãi Chậm Trả*"** là khoản tiền mà bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán phải trả cho Bên bị vi phạm với mức Lãi Quá Hạn được tính trên giá trị của khoản tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, nhân với số ngày chậm thanh toán.

1.25 **"*Lãi Chậm Bàn Giao*"** là khoản tiền mà bên vi phạm nghĩa vụ bàn giao phải trả cho Bên bị vi phạm với mức Lãi Chậm Bàn Giao được tính trên giá trị của tổng khoản tiền Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, nhân với số ngày chậm bàn giao.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư như sau:

2.1 Đặc điểm về Căn hộ:

a) Đặc điểm và thông tin Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

Căn hộ thuộc Dự án khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng tại ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội

b) Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy được quy định tại khoản 1.9 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì tổng giá trị căn hộ sẽ được điều chỉnh lại tăng lên hay giảm đi theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Giá bán tính cho phần diện tích chênh lệch được tính theo giá quy định tại điểm mục 1(a) Phụ lục 2 của Hợp đồng (giá tại thời điểm ký Hợp đồng).

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Hai bên nhất trí ghi rõ Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của hợp đồng, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.10 Điều 1 của hợp đồng này.

d) Mục đích sử dụng Căn hộ : để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng : Dự kiến Quý IV năm 2019.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

a) Lô số: ký hiệu K29 thuộc phân khu H2-4 tại ngõ 622 Phố Minh Khai - Phường Vĩnh Tuy - Quận Hai Bà Trưng - TP.HN

b) Tờ bản đồ số: 107/2016/GEOPRO do Công ty cổ phần tư vấn GEOPRO lập tháng 9 năm 2016 và được Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội xác nhận ngày 15 tháng 09 năm 2016;

c) Tổng diện tích khu đất: 6.364,8 m^2 trong đó:

- Diện tích đất mở đường theo quy hoạch: 1.780 m^2.
- Diện tích đất thuộc sở hữu chung: … m^2.
- Diện tích xây dựng: 2.065 m^2, mật độ xây dựng: 45%.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

3.1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01 m² (x) diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể được hai bên thống nhất tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.

b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2%) theo quy định.

- Các khoản lệ phí trước bạ, thuế và chi phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, các khoản Thuế, phí và lệ 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 cung cấp gas, dịch vụ bưu chính viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng riêng cho căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Đơn vị cung ứng dịch vụ.

- Phí quản lý vận hành nhà Chung cư hàng tháng: Kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế hoặc ngày nêu tại Điều 8 của Hợp đồng này tùy theo thời điểm nào đến trước, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời gian sở hữu và sử dụng căn hộ 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.

3.2. Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Kỹ nghệ và Hạ tầng TELIN

Số tài khoản: 21110000018888
Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

3.3. Thông báo thanh toán, thời hạn thanh toán Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì:

Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo về số tiền phải thanh toán cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp thời điểm thanh toán được xác định bằng thời gian cụ thể trong Hợp Đồng,việc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ Bên Bán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này. Thông báo phải ghi rõ ngày ký và được gửi cho Bên Mua trước ngày đến hạn tối thiểu 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo theo quy định tại Điều 16 Hợp Đồng.

Các bên thống nhất, trong trường hợp thời điểm thanh toán được xác định bằng thời gian cụ thể trong Hợp Đồng, trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo theo phương thức và địa chỉ mà Bên Mua đăng ký nhưng vì bất cứ lý do gì khiến Bên Mua không nhận được Thông báo thanh toán, Bên Mua có nghĩa vụ căn cứ vào lịch biểu, tiến độ và số tiền thanh toán được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này để chủ động thực hiện thanh toán Giá bán căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cho Bên Bán đúng thời hạn.

Nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền đến hạn kể trên thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình chung cư, trong đó có Căn hộ mua bán này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai bên đã thỏa thuận được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

4.2 Bên Bán cam kết đảm bảo tiến độ xây dựng để bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định tại Hợp đồng này.

4.3 Bên Bán 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 quy hoạch, thiết kế, nội dung dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy định, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Tòa nhà và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Chung cư theo nội dung dự án đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho

Bên Mua bao gồm: Hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm có nhà trẻ ở tầng 1 của tòa nhà; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì Bên Bán chỉ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán:

5.1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 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. Trong trường hợp Bên Mua không tuân thủ nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý Căn hộ, mức phí trông giữ và quản lý Căn hộ là: 200.000 VNĐ/ngày;

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 quyền sở hữu Căn hộ của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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 Nội quy Nhà chung cư; Thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; Lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

e) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có), việc bàn giao này thực hiện theo biên bản bàn giao giữa ba bên;

f) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo Điều 15 của Hợp đồng và 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 theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

g) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua;

h) Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan;

i) Trong trường hợp Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp đồng như chết, mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi và những người thừa kế hay người có quyền lợi liên quan không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng Mua bán Căn hộ, Bên Bán được quyền thay mặt Bên Mua hoặc người thừa kế của Bên Mua tìm kiếm đối tác chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Căn hộ. Theo đó, sau khi Bên Bán tìm được Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Căn hộ thì những người có quyền lợi liên quan đến Hợp đồng Mua bán Căn hộ của Bên Mua sẽ phối hợp để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Căn hộ cho Bên thứ 3 và được nhận lại số tiền mà Bên Mua đã nộp theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ sau khi trừ đi các chi phí hợp lý phát sinh theo thỏa thuận cụ thể của các bên trước khi tiến hành tìm kiếm đối tác chuyển nhượng;

j) Có quyền từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên Mua cho Bên thứ ba nếu Bên Bán có cơ sở chứng minh rằng Bên thứ ba không được phép sở hữu Căn hộ và/hoặc không có khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các khoản tiền còn lại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này;

k) Bên bán được miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, thiệt hại phát sinh từ các dịch vụ cung cấp về điện, nước, vệ sinh, tiện ích khác mà Bên Mua trực tiếp ký kết với các bên cung cấp dịch vụ này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

l) 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 với Bên Mua;

m) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp theo đề nghị của Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng vị trí tòa nhà chung cư có 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 Căn hộ mua bán đã được phê duyệt;

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;

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 với 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;

e) 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;

f) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; Thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

g) Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

h) 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, internet;

i) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến Căn hộ mua bán theo quy định của pháp luật;

j) Hỗ trợ cho Bên Mua trong việc thực hiện các thủ tục thế chấp Căn hộ hình thành trong tương lai cho Ngân hàng;

k) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và Phụ lục 2 của Hợp đồng), Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua. 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 Căn hộ cho Bên Mua.

   Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

   Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi có văn bản đề nghị cung cấp.

l) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

m) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên Mua khi vi phạm nội dung thỏa thuận tại Khoản 12.3 Điều 12 của 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 và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này;

o) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố, để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài

chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng, phí bảo lãnh do Bên Bán chịu.

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

q) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua:

6.1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đúng chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng này (hoặc các vật liệu khác có giá trị và chất lượng tương đương) cùng toàn bộ hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng;

b) Được sử dụng … chỗ để xe đạp, chỗ để xe máy trong khu vực bố trí đỗ xe của tòa nhà chung cư tại vị trí cụ thể do Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chủ đầu tư bố trí nhưng phải phù hợp với thiết kế công năng, công suất đáp ứng của tòa nhà và phải trả phí dịch vụ trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí đỗ xe ô tô của khu chung cư phải đảm bảo ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm k khoản 5.2 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 sau khi Bên Mua đã thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán. Đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ sau khi thanh toán đủ 100% Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì và nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật có liên quan;

f) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 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 nộp Kinh phí bảo trì Nhà chung cư và chuyển kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản riêng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

i) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và việc sử dụng tiền ứng trước, tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý;

j) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc do pháp luật quy định.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền của Giá bán Căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí và Kinh phí bảo trì theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 7 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này;

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

c) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Kể từ ngày nhận 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;

e) Ký Hợp đồng và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, internet… và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

f) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này;

g) Phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

h) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này; Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu, không được cơi nới thêm ra xung quanh làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Công trình;

i) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm theo quy định trong Hợp đồng này;

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

k) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;

l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan:

7.1. Bên Mua phải nộp lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua và các loại phí có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật;

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ, chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác;

7.3. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ:

8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật theo Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng;

b) Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ phải thanh toán trước khi bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng; Bên mua phải nộp kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.

c) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không quá ±2% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;

8.2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng 10 năm 2019 (sau đây gọi là Thời gian Dự Kiến Bàn Giao) và có thể được điều chỉnh theo thông báo của Bên Bán nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn 90 ngày tính từ thời gian dự kiến bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp có điều chỉnh, Bên Bán phải có văn bản thông báo Ngày bàn giao cho Bên Mua. Thông báo này được coi là văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao trong giới hạn 90 ngày tính từ thời gian dự kiến bàn giao Căn hộ.

Ngoài trường hợp này, Bên Bán có thể chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua mà không phải chịu chế tài do chậm bàn giao khi xảy ra các tình huống và trong khoảng thời gian cụ thể như sau:

i) Do nguyên nhân bất khả kháng. Trong trường hợp này, thời hạn bàn giao được kéo dài tương ứng với thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng;

ii) Do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán. Trong trường hợp này thời hạn bàn giao căn hộ được tự động điều chỉnh một thời hạn tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

Lý do Bên Mua không nhận được thông báo của Bên Bán không phải là căn cứ để từ chối thực hiện nghĩa vụ bàn giao Căn hộ. Khi đó, các bên sẽ căn cứ vào thời điểm được xem là thông báo thành công theo quy định tại Điều 16 Hợp Đồng để xác định.

8.3. 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 (hoặc tương đương) nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 1 của Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm l khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.

8.4. Sau khi việc xây dựng Căn hộ hoàn thành, tùy thuộc vào việc Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo Giá Bán Căn hộ và/hoặc các khoản tiền khác đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

8.5. Trong vòng 07 (bảy) ngày tính đến Ngày bàn giao theo thông báo như quy định tại khoản 8.4 điều này, Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để tiến hành bàn giao căn hộ. Vào ngày bàn giao thực tế, các bên sẽ lập Biên bản bàn giao căn hộ theo Biểu Mẫu 3 tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này.

Chậm nhất trước 05 ngày tính đến Ngày bàn giao theo thông báo, Bên Mua phải thực hiện thanh toán cho Bên Bán đủ 95% Giá bán căn hộ, 100% thuế giá trị gia tăng của Giá bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và Phụ lục 2 của Hợp đồng. Trong trường hợp việc thanh toán được thực hiện bằng séc hoặc điện chuyển tiền, thì sau khi séc và điện chuyển tiền đã được chuyển đến có điều kiện không hủy ngang vào tài khoản theo chỉ định của Bên Bán, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua khi ngân hàng của Bên Bán báo có tiền trong tài khoản của Bên Bán.

8.6. 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, 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. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại Điểm g Điều 6.1 của Hợp đồng) thì kể từ ngày

đến thời hạn bàn giao Căn hộ theo Thông Báo của Bên Bán, Bên Mua được xem như 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; đồng thời Bên Bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý Căn Hộ, Mức phí trông giữ và quản lý Căn Hộ là 200.000 VNĐ/ngày.

8.7. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được coi là đã chấp thuận mọi chi tiết về vật liệu thiết bị của Căn hộ, được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ;

8.8. Quyền sở hữu Căn hộ vẫn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này.

8.9 Kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ của Bên Bán, thời hạn và nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân hàng bảo lãnh sẽ tự động hết hiệu lực.

Điều 9. Bảo hành nhà ở:

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định của Nhà nước theo từng thời điểm.

9.2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán 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 về xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

9.3. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng, 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. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

9.4. 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.

9.5. 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, đồng thời phải thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn không quá

30 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;

9.6. Khi Bên Bán thực hiện việc bảo hành cho Bên Mua thì Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành theo đúng cam kết. Trường hợp, Bên Mua cố tình không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện việc bảo hành này thì Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về các thiệt hại do lỗi của các thiết bị/đồ vật hỏng hóc đó gây ra. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.7. 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, tự nhiên trong quá trình sử dụng;

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 9.2 Điều này;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại các điểm a, b, c, d khoản này bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

9.8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 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:

10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là "Ngân hàng"), trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán. Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng.

10.2. Trong trường hợp Căn hộ của Bên mua chưa nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ 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 thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua. Tuy nhiên, các chi phí phát sinh cho quá trình chuyển nhượng Hợp đồng này (nếu có) do Bên Mua chịu.

10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện 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 có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba (trừ trường hợp được Ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba);

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên Mua phải có đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ tuyệt đối các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;

e) Các điều kiện khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 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.

10.5. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích 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 quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng; Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư theo quy định tại khoản 11.3 Điều này.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định chi tiết tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của Các Bên đính kèm Phụ lục 1 của Hợp đồng phù hợp quy định pháp luật và thiết kế được phê duyệt.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong 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 11.1 và Khoản 11.2 nêu trên; 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 tòa 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, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả 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;

Các hạng mục chi tiết được quy định tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của Các Bên đính kèm Phụ lục 1 của Hợp đồng này.

11.4. 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 tại tầng hầm thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và phải đóng phí trông giữ xe theo quy định tại Nội Quy quản lý nhà chung cư;

11.5. 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 phải mua hoặc thuê; Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán. Bên Bán không tính vào giá bán, giá thuê mua 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.

11.6. Các 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 chung cư với đơn vị quản lý vận hành thì mức phí là: **8.000 đồng/m^2/tháng** (chưa bao gồm thuế VAT). Mức phí này được quy định cụ thể tại Điều 7 của Nội quy Quản lý Nhà Chung cư tại Phụ lục 4 của Hợp đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh, nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm nhưng tối đa không vượt quá mức trần do cơ quan quản lý Nhà nước quy định. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí này cho Bên Bán 03 tháng cho đợt đầu tiên, các đợt sau đóng theo tháng. Việc thanh toán khoản phí này trong thời hạn 05 ngày đầu tiên của mỗi đợt thanh toán.

b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì 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 Uỷ 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 thực hiện theo mức phí này (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác).

11.7. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng như: Sử dụng bể bơi, tắm hơi...thì Bên Mua phải thỏa thuận và thanh toán trực tiếp với đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có).

11.8. Trong trường hợp Kinh Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ Kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của Mỗi Bên.

11.9. Sau khi tiếp nhận căn hộ, Bên mua cam kết không tiến hành sửa chữa, cơi nới làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc và hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà. Trường hợp vi phạm, Bên mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cơi nới hoặc bồi thường chi phí khắc phục thực tế do Bên Bán thực hiện thay trong trường hợp Bên bán đã thông báo mà Bên mua không khắc phục sau 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Đối với các sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kiến trúc, kết cấu, Bên mua phải thông báo với Bên bán 05 (năm) ngày trước ngày sửa chữa.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

12.1. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo các điều khoản của Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm sau:

a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo Thông báo của Bên Bán hoặc một thời điểm khác được nêu cụ thể trong Thông báo phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến sau, Bên Mua có nghĩa vụ phải trả thêm cho Bên Bán khoản tiền Lãi Chậm Trả theo thỏa thuận tại Khoản 1.25 Điều 1 Hợp Đồng này kể từ ngày đến hạn đến ngày thực trả.

b) Ngoài nghĩa vụ chịu Lãi Chậm Trả nêu trên, nếu Bên Mua chậm thanh toán từ 30 (ba mươi) ngày mỗi đợt trở lên, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn cho Bên Mua và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày ghi trên thông báo của Bên Bán.Trong trường hợp này, Bên Mua phải chịu:

- Các khoản thuế, phí/lệ phí phát sinh từ Hợp đồng này mà Bên Bán đã nộp cho Nhà nước nhưng không được khấu trừ và hoàn trả;
- Tiền phạt vi phạm: 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá bán Căn hộ (chưa tính thuế) theo Hợp đồng này.

Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền còn lại (khoản tiền này không tính lãi) trong thời gian 90 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba nào khác ngay sau thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Mua cam kết đồng ý với Bên Bán và Bên thứ ba liên quan đến việc bán Căn hộ.

12.2. Trường hợp Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ:

Trường hợp quá 7 ngày kể từ ngày 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 hoặc từ chối không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền: Tính phí quản lý Căn hộ là 200.000 VNĐ/ngày đối với Bên Mua cho thời hạn chậm nhận bàn giao thực tế; hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại Điều 8.6 và các quy định tại Điểm b) Điều 12.1 của Hợp Đồng để giải quyết.

12.3. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ:

Nếu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng Bên Bán chậm tiến độ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vượt quá thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày đến hạn dự kiến bàn giao mà không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 8.2 Điều 8 Hợp Đồng thì Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm của Bên Bán như sau:

a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn dự kiến bàn giao thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên mua khoản Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại Khoản 1.26 Điều 1 Hợp Đồng này. Thời gian Bên Bán bị tính lãi kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể trên cho đến ngày bàn giao thực tế.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày đến hạn dự kiến bàn giao thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm mới để bàn giao Căn hộ hoặc có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

- Trong trường hợp, Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo điểm a khoản 12.3 Điều này;
- Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, Bên Mua không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Bán bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Bán. Kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có quyền chào bán Căn Nhà cho bất kỳ Bên thứ ba nào. Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp Đồng từ Bên Mua, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi) cộng với:

+ Khoản tiền phạt hợp đồng với mức phạt bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá bán Căn hộ (chưa tính thuế) theo Hợp đồng này.

12.4. Bồi thường thiệt hại: Các Bên thống nhất áp dụng chế tài bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật đối với Bên bị vi phạm của Hợp Đồng này; đảm bảo hợp lý, bình đẳng giữa hai Bên.

12.5. Mặc dù có quy định tại Điểm b), Điều 12.3 của Hợp Đồng các Bên nhất trí rằng trong thời hạn 07 ngày trước ngày kết thúc thời bàn giao nêu tại Điểm b), Điều 12.3, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điểm b), Điều 12.3 của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán; và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ được hưởng một khoản tiền " Lãi Chậm Bàn Giao" theo quy định tại Điều 1.26 của Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định tại điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ tiếp theo (nếu có).

Điều 13. Cam kết của Các Bên

13.1 **Bên Bán cam kết:**

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế theo các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

13.2 **Bên Mua cam kết:**

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

b) Đã được Bên Bán cung cấp đầy đủ 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 tiền hợp pháp của Bên Mua, 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 thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các 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 quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.

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

13.4 Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận sự kiện bất khả kháng là một trong các trường hợp sau đây: Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn

15.1 Hợp đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể về điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

b) Các Bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Trong trường hợp Một 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 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì Bên không bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng được đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó, Các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi trừ đi toàn bộ chi phí rủi ro để khắc phục bất khả kháng.

15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này được thực hiện theo thoả thuận tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được ghi chi tiết tại Mục thông tin về Các Bên giao kết Hợp đồng tại phần đầu của Hợp đồng.

16.2 Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

16.3 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các hình thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Các Bên có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ bên còn lại đăng ký/cung cấp và Bên Mua hoặc Bên bán có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua hoặc Bên Bán không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Mua hoặc Bên Bán đã gửi thông báo cho bên còn lại. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Một Bên sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên còn lại đã gửi thông báo về đúng địa chỉ đăng ký/cung cấp ở trên nhưng Bên còn lại không nhận được thông báo hoặc thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo kịp thời cho Bên còn lại.

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

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

Điều 17. Các điều khoản khác:

17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này xác nhận rằng: Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy quản lý và

sử dụng chung cư. Nội quy quản lý và sử dụng chung cư (có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư).

17.2 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và/hoặc Bên được quyền nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, những người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

17.3. Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì Bên Bán sẽ không ký lại Hợp đồng cho bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp đồng này.

17.4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, 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 kiện, điều khoản hợp đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân nơi có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Án phí xét xử do Bên thua kiện phải chịu.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

19.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để kế thừa hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật.

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

19.3 Các phụ lục đính kèm Hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung là bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng, Phụ lục 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 Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa

đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật để phù hợp với ý chí của Các Bên.

19.4 Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2, 01 (một) bản danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với căn hộ, 04 Phụ lục (trong đó có 01 Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư), 01 bản sao Cam kết bảo lãnh ký giữa Bên Bán với Ngân hàng.

19.5 Trong trường hợp Các Bên có sự thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

19.6 Hợp đồng này gồm 19 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 làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.

Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài thì Hợp đồng sẽ được lập thêm 02 bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị pháp lý trong việc giải quyết các tranh chấp.

BÊN BÁN	**BÊN MUA**
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ NGHỆ VÀ HẠ TẦNG TELIN	*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)*