

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ
TRƯỜNG TÍN**

và

ÔNG/BÀ: _____

Căn Hộ số: _____

Hợp Đồng số: _____

TP. Hồ Chí Minh, ngày ___ tháng ___ năm ___

MỤC LỤC

- Điều 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**
- Điều 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THÔNG TIN LIÊN QUAN**
- Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**
- Điều 4. ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**
- Điều 5. BÀN GIAO CĂN HỘ**
- Điều 6. TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH**
- Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**
- Điều 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**
- Điều 9. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ**
- Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**
- Điều 11. SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ**
- Điều 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**
- Điều 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**
- Điều 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**
- Điều 15. NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ**
- Điều 16. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**
- Điều 17. THÔNG BÁO**
- Điều 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**
- Điều 19. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**
- PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT CĂN HỘ**
- PHỤ LỤC 02: THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ, THUẾ VÀ CÁC LOẠI PHÍ**
- PHỤ LỤC 03: NỘI QUY TÒA NHÀ**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày ___ tháng ___ năm ___

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: _____

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số

¹ Hợp đồng này chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa Nhà.

02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Văn bản chấp thuận đầu tư số _____ do Ủy ban nhân dân _____ cấp ngày _____;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số _____ (số vào sổ cấp GCN: _____) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày _____;
- Giấy phép xây dựng số _____ do _____ cấp ngày _____;
- Biên bản nghiệm thu phần móng số _____ ngày _____;
- Thỏa thuận bảo lãnh ngày _____ ký giữa Công ty _____ và Ngân hàng _____;
- Thông báo số _____ ngày _____ của Sở Xây dựng _____ về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;
- Thông báo số _____ ngày _____ của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Thỏa thuận giữa Các Bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ này được ký kết vào ngày ____ tháng ____ năm ____ tại _____ bởi Các Bên sau:

BÊN BÁN²:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TRƯỜNG TÍN

Mã số doanh nghiệp : 0302628009

Địa chỉ trụ sở chính : 40 Đặng Dung, phường Tân Định, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ : _____

Điện thoại : (8428) 35267777

Fax : (8428) 35267776

Tài khoản Ngân hàng : _____ tại Ngân Hàng _____
Chi nhánh _____

Người đại diện : _____

Chức vụ : _____

Theo Quyết định ủy quyền số ____ do _____ ký ngày _____³.

Và

² Các thông tin của Bên Bán bao gồm tên, địa chỉ, số điện thoại, số fax có thể được Bên Bán tự động cập nhật khi có sự thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. Các thông tin để trống tùy từng dự án có thể bổ sung cho phù hợp.

³ Trong trường hợp người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho người khác ký Hợp Đồng.

BÊN MUA:

ÔNG/BÀ:

Sinh năm:

CMND/Thẻ : _____ do _____ cấp ngày

CCCD/Hộ chiếu _____
số

Hộ khẩu thường : _____

trú

Địa chỉ liên hệ : _____

Điện thoại : _____ Email: _____

Tài khoản số : _____ tại Ngân hàng _____

NAY, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết Hợp Đồng này để thực hiện việc mua bán Căn Hộ với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

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

- 1.1 “**Ban Điều Hành Tòa Nhà**” là một ban gồm các cá nhân do Bên Bán chỉ định nhằm đại diện Bên Bán thực hiện công tác quản lý, vận hành Tòa Nhà trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.
- 1.2 “**Ban Quản Trị**” là một ban được Hội Nghị Tòa Nhà bầu ra để đại diện cho chủ sở hữu và người đang sử dụng Tòa Nhà nhằm thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà.
- 1.3 “**Bên**” là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh; “**Các Bên**” là Bên Bán và Bên Mua.
- 1.4 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản bàn giao Căn Hộ được ký bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, ghi nhận việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này vào Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
- 1.5 “**Căn Hộ**” là một căn hộ thuộc Tòa Nhà, được xây dựng theo đúng thiết kế được phê duyệt, và có các đặc điểm như được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ, 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.
- 1.7 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ, được tính theo kích thước thông thủy, 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; nhưng không tính diện tích tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Diện tích

ban công của Căn Hộ được tính trên toàn bộ diện tích sàn của ban công; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

- 1.8 “**Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ**” là diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ theo kết quả đo đạc của Các Bên sau khi Căn Hộ đã được xây dựng hoàn tất và được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Diện tích được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận sẽ là Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ.
- 1.9 “**Dự Án**” là dự án _____ tại _____, có tên thương mại là _____ hoặc một tên gọi khác, nếu có, do Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và tên gọi khác này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày tính từ thời điểm thay đổi tên Dự Án (trong trường hợp có thay đổi tên Dự Án).
- 1.10 “**Đơn Vị Quản Lý**” là doanh nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng hoàn tất, nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- 1.11 “**Đồng**” hoặc “**VNĐ**” là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.12 “**Giá Bán Căn Hộ**” là giá bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán được quy định chi tiết tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.
- 1.13 “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác tùy theo quy định pháp luật từng thời điểm) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, chứng nhận quyền sở hữu của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở.
- 1.14 “**Hội Nghị Tòa Nhà**” là hội nghị của chủ sở hữu hoặc người đang sử dụng căn hộ thuộc Tòa Nhà nếu chủ sở hữu không tham dự, được tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 1.15 “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này, bao gồm mọi phụ lục đính kèm, cũng như tất cả các sửa đổi, bổ sung được lập và ký kết bởi Các Bên vào từng thời điểm.
- 1.16 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo**” có nghĩa là ngày chính thức bàn giao Căn Hộ được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ mà Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.17 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến**” có nghĩa là thời gian mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, như được quy định chi tiết tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày thứ 90 (chín mươi) tính từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến theo quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày bàn giao Căn Hộ trên thực tế, mà vào ngày này Bên Bán và Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này.

- 1.20 “**Người Được Bên Mua Ủy Quyền**” là người được tất cả những người thuộc Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên) ủy quyền làm người đại diện cho Bên Mua để thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua có từ hai (02) cá nhân, tổ chức trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ, và mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ chung và liên đới của tất cả những người thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu đầu tiên tại phần giới thiệu Bên Mua của Hợp Đồng là Người Được Bên Mua Ủy Quyền, đại diện cho tất cả những người thuộc Bên Mua giao dịch với Bên Bán về mọi vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này. Mọi hành động hay không hành động của Người Được Bên Mua Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Mặc dù vậy, các văn bản cần phải có chữ ký của Bên Mua thì tất cả các cá nhân, tổ chức thuộc Bên Mua phải ký vào văn bản đó.

- 1.21 “**Nội Quy Tòa Nhà**” là bản nội quy quản lý và sử dụng Tòa Nhà, như được đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này, cũng như tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua hợp lệ trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 1.22 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được mô tả tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 1.23 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là những phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt như được nêu tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này.
- 1.24 “**Phần Sở Hữu Chung**” là những phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo thiết kế được phê duyệt như được quy định cụ thể tại Điều 11.3 và Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.
- 1.25 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng này.
- 1.26 “**Tòa Nhà _____**” hoặc “**Tòa Nhà**” là toà nhà chung cư được Bên Bán đầu tư xây dựng và kinh doanh theo Dự Án, bao gồm Căn Hộ, các căn hộ khác, các diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 1.27 Các quy định của Hợp Đồng sẽ được giải thích như sau:
- (a) Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn

giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;

- (b) Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
- (c) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào, cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

Điều 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THÔNG TIN LIÊN QUAN

- 2.1 Bên Mua đồng ý mua và Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua Căn Hộ hình thành trong tương lai với các đặc điểm như được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 2.2 Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo kết quả đo đạc thực tế tại thời điểm Căn Hộ được xây dựng hoàn tất. Nếu có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì phần chênh lệch đó sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 1.2 Phần A Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

Các Bên thống nhất rằng Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ và phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này (nếu có).

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

- 3.1 Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.
- 3.2 Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này.

Điều 4. ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- 4.1 Bên Bán bảo đảm Căn Hộ sẽ được xây dựng phù hợp với thiết kế, cũng như tiến độ đã được phê duyệt và được trang bị các vật liệu xây dựng như được mô tả tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 4.2 Bên Bán bảo đảm xây dựng Tòa Nhà, cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà phục vụ nhu cầu ở thiết yếu tại Căn Hộ theo đúng hồ sơ pháp lý đã được phê duyệt và phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- 4.3 Bên Bán đảm bảo các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, xử lý nước thải,

thoát nước; hệ thống hạ tầng viễn thông liên lạc, ống chờ internet, ... sẽ được xây dựng theo thiết kế đã được duyệt và kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- 4.4 Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có quyền thực hiện các điều chỉnh, thay đổi đối với Căn Hộ và các công trình hạ tầng của Dự Án, với điều kiện các điều chỉnh, thay đổi này (i) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu bắt buộc phải được phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành), và (ii) không làm thay đổi công năng, kết cấu của các hạng mục chính của Tòa Nhà, và (iii) việc điều chỉnh, thay đổi này nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ, Tòa Nhà theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, và (iv) được sự đồng ý của Bên Mua.

Điều 5. BÀN GIAO CĂN HỘ

- 5.1 Căn Hộ sẽ chỉ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng đầy đủ:

- (a) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đã đến hạn được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này và thông báo bàn giao Căn Hộ do Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, hoặc đã hoàn tất khắc phục các vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua (nếu có); và
- (b) Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Căn Hộ, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này; và
- (c) Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ không chênh lệch quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

- 5.2 Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến là tháng ____ năm ____.

Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất 30 (ba mươi) ngày, trong đó nêu rõ các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để thỏa mãn điều kiện được nhận bàn giao Căn Hộ, cùng với thời gian và thủ tục giao nhận Căn Hộ.

Bên Bán được quyền bàn giao Căn Hộ trong khoảng thời gian 90 (chín mươi ngày) trước ngày đầu tiên hoặc sau ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến và sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua nêu rõ lý do chậm trễ bàn giao Căn Hộ.

- 5.3 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp bằng một (01) văn bản ủy quyền được công chứng bởi tổ chức công chứng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, và cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại và xác nhận Diện Tích Sử Dụng

Thực Tế Căn Hộ, nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đáp ứng đủ điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này.

Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 5.1(a) hoặc Bên Mua hay người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến kiểm tra và nhận bàn giao Căn Hộ, hay đến kiểm tra nhưng không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao được quy định tại Điều 5.1(b) và Điều 5.1(c) của Hợp Đồng này, thì được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng.

- 5.4 Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có sai sót, khiếm khuyết so với quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong đó ghi rõ các điểm cần sửa chữa, hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà chỉ ký phiếu yêu cầu sửa chữa liệt kê các sai sót, khiếm khuyết cần sửa chữa. Bên Bán chịu trách nhiệm khắc phục, sửa chữa các khiếm khuyết, sai sót này phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này trong thời gian hợp lý được Các Bên thỏa thuận, và việc bàn giao sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng sau khi Bên Bán đã hoàn tất khắc phục.
- 5.5 Kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng, sở hữu Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro, mất mát phát sinh từ hoặc liên quan đến Căn Hộ, ngay cả khi Bên Mua không thực tế sử dụng Căn Hộ, trừ trách nhiệm của Bên Bán trong việc đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn Hộ đến khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận và trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

Điều 6. TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH

- 6.1 Bên Bán đồng ý thực hiện nghĩa vụ bảo hành đối với Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định pháp luật với thời hạn như sau, kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo bản sao biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua vào thời điểm bàn giao Căn Hộ:
 - (a) Đối với kết cấu chính của Căn Hộ và Tòa Nhà như 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: 60 (sáu mươi) tháng;
 - (b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ theo Hợp Đồng này thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn và điều kiện bảo hành của nhà sản xuất.
- 6.2 Việc bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên khác do Bên Bán chỉ định, bằng cách sửa chữa hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng

tương đương. Trừ trường hợp được quy định tại Điều 6.3 dưới đây, Bên Mua không được quyền tự mình thực hiện sửa chữa Căn Hộ khi chưa được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản.

- 6.3 Trong thời hạn bảo hành, khi phát hiện Căn Hộ có hư hỏng, khiếm khuyết thuộc diện được bảo hành theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán và thực hiện mọi nỗ lực hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại phát sinh.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện bảo hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan. Bên Mua phải tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ.

Nếu quá thời hạn nêu trên mà Bên Bán chưa thực hiện việc bảo hành Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (lý do chính đáng bao gồm vật tư khan hiếm, điều kiện thi công gặp khó khăn, phức tạp, nhà thầu vi phạm hợp đồng, các sự kiện bất khả kháng) thì Bên Mua được quyền tự mình thực hiện theo thiết kế đã được phê duyệt và Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các chi phí sửa chữa, thay thế thực tế các phần hư hỏng thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán sau khi nhận được đầy đủ các chứng từ tài chính hợp pháp do Bên Mua cung cấp và bồi thường thiệt hại thực tế cho Bên Mua, nếu có.

- 6.4 Bên Bán không có nghĩa vụ phải bảo hành khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Tổn thất và hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) Tổn thất và hư hỏng do Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng hoặc bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Tổn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (d) Tổn thất, hư hỏng, khiếm khuyết không thuộc nội dung bảo hành như được quy định tại Điều 6.1 của Hợp Đồng này;
 - (e) Sau khi kết thúc thời hạn bảo hành được quy định tại Điều 6.1 của Hợp Đồng này.
- 6.5 Bên Mua tự chịu trách nhiệm sửa chữa hư hỏng, khiếm khuyết của Căn Hộ thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6.4 của Hợp Đồng này. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 7.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua theo đúng quy định của Hợp Đồng này; được quyền áp dụng các

quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này để xử lý vi phạm của Bên Mua;

- (c) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và ký các hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc phải tự mình thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này; được đại diện Bên Mua nhận thông báo, kết quả xử lý thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, nhận bản chính Giấy Chứng Nhận từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (d) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này, bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có;
- (e) Được quyền thay thế trang thiết bị, vật liệu xây dựng của công trình nhà chung cư bằng các trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị và chất lượng tương đương theo quy định tại Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
- (f) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ để kiểm tra khi phát hiện có hư hỏng, sai sót đối với Căn Hộ hoặc các căn hộ liền kề (trên, dưới, bên cạnh Căn Hộ) sau khi thông báo cho Bên Mua;
- (g) Có quyền yêu cầu Bên Mua trả tiền lãi chậm thanh toán, nộp phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải trả tiền lãi chậm thanh toán, nộp phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- (h) Được treo biển tên của Tòa Nhà, tên và logo của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng của Bên Mua đối với Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung;
- (i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác hợp pháp và các quyền khác theo quy định pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được duyệt; được quyền sở hữu, sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà phù hợp quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- (j) Bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua dùng quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này để thế chấp hoặc tạo biện pháp bảo đảm tại tổ chức tín dụng đó theo thỏa thuận ba bên giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này, Bên Bán được xem như đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- (k) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán có quyền thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị, bao gồm ban hành Nội Quy Tòa Nhà theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này, tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu theo quy định của pháp luật, lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để quản lý vận hành Tòa Nhà;
- (l) Giới thiệu đơn vị quản lý vận hành có đủ điều kiện năng lực hoạt động để Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu xem xét lựa chọn theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư; và
- (m) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật liên quan.

7.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua thông tin về quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt của Tòa Nhà và Căn Hộ, cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ, cung cấp cho Bên Mua thông tin về tiến độ thi công xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước, và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình;
- (b) Lập, lưu trữ hồ sơ Tòa Nhà và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (c) Bảo quản Căn Hộ cho đến Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
- (d) Bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định của Hợp Đồng này;
- (e) Bàn giao Căn Hộ, Giấy Chứng Nhận và các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn Hộ (nếu có) cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
- (f) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này hoặc pháp luật liên quan;
- (g) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- (h) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước liên quan đến việc bán Căn Hộ, bao gồm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, thuế thu nhập, các khoản phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này;
- (i) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan để sử dụng cho Căn Hộ;
- (j) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với

Bên Mua và cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;

- (k) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan trên cơ sở:
 - (i) Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua chi tiết các hồ sơ Bên Mua cần phải cung cấp, ước tính các khoản thuế, phí và lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua cần phải thanh toán theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - (ii) Bên Mua phải cung cấp và ký các hồ sơ, cũng như thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính nêu trên cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán. Trường hợp vi phạm thì Bên Mua phải tự mình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
 - (iii) Trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc phải tự mình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 7.2(k)(ii) nêu trên, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đạt 100% Giá Bán Căn Hộ và Thuế GTGT tương ứng (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) tại thời điểm Bên Bán bàn giao cho Bên Mua đầy đủ các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- (l) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị;
- (m) Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ, Hợp Đồng này để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (n) Nộp kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán. Chuyển phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà đã thu của Bên Mua vào tài khoản ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- (o) Không từ chối yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua, trừ trường hợp không đáp ứng điều kiện chuyển nhượng Hợp Đồng được quy định tại Điều 10.4 hoặc Điều 10.5 của Hợp Đồng;
- (p) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định pháp luật liên quan;
- (q) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không tiết lộ thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được Bên Mua đồng ý, trừ trường hợp theo quy định pháp luật;

- (r) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng Tòa Nhà, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế công trình;
- (s) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.

Điều 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ với các đặc điểm phù hợp quy định của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc phải tự mình thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này;
- (c) Nhận bản gốc Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sau khi đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, nếu có), các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan, trừ trường hợp Giấy Chứng Nhận được Bên Bán giao cho tổ chức tín dụng theo quy định tại Điều 7.1(j) của Hợp Đồng này;
- (d) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;
- (e) Được quyền sử dụng [] chỗ để xe máy trong bãi để xe máy thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo thiết kế được duyệt trên cơ sở trả phí giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Được quyền ưu tiên sử dụng chỗ để xe ô tô trong bãi để xe ô tô (nếu có) trên cơ sở trả phí cho Bên Bán trước khi bắt đầu bố trí chỗ để xe ô tô công cộng;
- (f) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này;
- (g) Kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Được sử dụng các dịch vụ tiện ích trên cơ sở có trả phí cho các đơn vị cung cấp dịch vụ;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật ở và Hợp Đồng này;
- (j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ, Hợp Đồng này tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu

vay vốn từ tổ chức tín dụng đó để mua Căn Hộ;

- (k) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
- (l) Kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, tham gia Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật và Nội Quy Tòa Nhà;
- (m) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng Tòa Nhà, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế công trình theo các hướng dẫn về an toàn tại công trường;
- (n) Mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với Căn Hộ và tài sản bên trong Căn Hộ;
- (o) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu chưa đáp ứng một trong các điều kiện bàn giao theo Điều 5.1(b) và Điều 5.1(c) của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không được xem là vi phạm Hợp Đồng và Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán hoàn thành đủ các hạng mục đáp ứng điều kiện bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.1(b) và Điều 5.1(c) của Hợp Đồng;
- (p) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung Dự Án đã được phê duyệt; và
- (q) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật liên quan.

8.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật liên quan;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Chấp hành và đảm bảo người sử dụng Căn Hộ chấp hành nghiêm chỉnh Nội Quy Tòa Nhà, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định pháp luật về quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư;
- (d) Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán thực hiện Hợp Đồng này;
- (e) Tạo điều kiện thuận lợi để Đơn Vị Quản Lý thực hiện việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà;
- (f) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- (g) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật liên quan;

- (h) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cung cấp, ký hồ sơ cần thiết theo quy định của pháp luật và cơ quan chức năng khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính đến hạn thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (i) Đảm bảo Bên Mua đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ và đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này theo quy định pháp luật;
- (j) Không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được duyệt;
- (k) Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp gây ra hư hỏng, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
- (l) Không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu chịu lực của Căn Hộ, Tòa Nhà như phá dỡ tường, cột hoặc các kết cấu chịu lực khác, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung; không được đặt, lắp đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, vật tư, thiết bị khác, phơi đồ ở mặt ngoài của Tòa Nhà, Căn Hộ hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ bên ngoài của Căn Hộ hoặc Tòa Nhà; không được coi nói hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải khắc phục vi phạm và bồi thường cho Bên Bán và bên thứ ba (nếu có) mọi thiệt hại, mất mát phát sinh theo quy định pháp luật liên quan, và bằng chi phí của mình tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận từ chối cấp Giấy Chứng Nhận vì những lý do thay đổi của Bên Mua nêu trên;
- (m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Tòa Nhà và pháp luật liên quan.

Điều 9. TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính của mình cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 9.2 Bên Mua phải thanh toán thuế giá trị gia tăng, phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, phí quản lý vận hành Tòa Nhà, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí và nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1 Bên Mua được quyền thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định pháp luật sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cấp và bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với Bên

Bán theo Hợp Đồng này.

- 10.2 Trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, mà Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để vay vốn phục vụ việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày để Các Bên phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan theo yêu cầu hợp lý của tổ chức tín dụng đó.

Trường hợp đã nộp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua sẽ thực hiện các quyền của chủ sở hữu Căn Hộ sau khi có Giấy Chứng Nhận theo các quy định của pháp luật.

- 10.3 Trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày. Bên Mua và bên thứ ba phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo đúng quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật liên quan tại từng thời điểm. Bên Bán phải hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tiến hành chuyển nhượng Hợp Đồng. Bên Bán không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

- 10.4 Bên Mua chỉ được phép chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi các điều kiện sau đây được đáp ứng đầy đủ:

- (a) Bên Mua cung cấp cho Bên Bán bản chính văn bản đồng ý cho phép Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng (hoặc giải chấp) của (các) tổ chức tín dụng nơi Hợp Đồng hoặc quyền mua Căn Hộ đang được Bên Mua thế chấp, tạo biện pháp bảo đảm, nếu có; và
- (b) Căn Hộ và Hợp Đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không có tranh chấp với Bên Bán hoặc bên thứ ba; và
- (c) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng này, bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có; và
- (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật liên quan tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này; và
- (e) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật, nếu có.

- 10.5 Bên Bán sẽ xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ sau:

- (a) 05 (năm) bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được ký giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng được chứng nhận bởi công

chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng hợp pháp tại Việt Nam, trừ trường hợp Bên Mua là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng không bắt buộc;

- (b) Bản chính chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Mua liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp nếu Bên Mua là cá nhân. Bản chính hóa đơn giá trị gia tăng do Bên Mua xuất cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật nếu Bên Mua là tổ chức. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng;
 - (c) Bản chính Hợp Đồng;
 - (d) Bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng của các lần chuyển nhượng Hợp Đồng trước đó nếu Hợp Đồng đã được chuyển nhượng nhiều hơn một lần;
 - (e) Bản chính các hóa đơn thuế giá trị gia tăng, phiếu thu mà Bên Bán đã xuất liên quan đến Hợp Đồng này;
 - (f) Bản chính Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua;
 - (g) Bản sao y chứng thực hợp lệ còn hạn Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ tương đương của bên nhận chuyển nhượng nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; bản sao y chứng thực hợp lệ còn hạn Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ có giá trị tương đương khác của bên nhận chuyển nhượng nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức.
- 10.6 Bên Bán có quyền từ chối hỗ trợ thế chấp, từ chối cho phép chuyển nhượng, từ chối xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng nếu bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ đã được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc bất kỳ hoặc tất cả các điều kiện nêu tại Điều 10.4 hoặc Điều 10.5 của Hợp Đồng này không được đáp ứng đầy đủ.
- 10.7 Kể từ thời điểm Bên Bán xác nhận chuyển nhượng vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, thì mọi quyền, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được chuyển cho bên nhận chuyển nhượng.
- 10.8 Hợp Đồng này có giá trị ràng buộc pháp lý và bảo đảm quyền lợi đối với Các Bên, bên kế nhiệm, bên nhận chuyển nhượng, bên thừa kế tương ứng.

Điều 11. SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG TRONG TÒA NHÀ

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế đã được duyệt gồm:
- (a) Phần diện tích _____ m² đỗ xe ô tô tại ____ của Tòa Nhà;
 - (b) Các căn hộ thuộc Tòa Nhà mà Bên Bán chưa bán;
 - (c) Khu vực thương mại, dịch vụ có diện tích: _____ m² tại tầng ____; nhà trẻ: _____ m²;
 - (d) *[liệt kê các phần diện tích khác, nếu có, thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được nêu chi tiết theo thiết kế được duyệt của Dự Án]*
 - (e) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- 11.3 Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung, bao gồm:
- (a) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà 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 hỏa;
 - (b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
 - (c) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện Bên Bán đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt; bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình công cộng khác (nếu có);
 - (d) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà có diện tích ____ m²;
 - (e) Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt có diện tích ____ m²;
 - (f) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán hoặc các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà.
- 11.4 Các Bên đồng ý rằng vị trí, diện tích thực tế của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.2 và Điều 11.3 của Hợp Đồng này sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ thiết kế được duyệt và kết quả đo đạc thực tế khi Tòa Nhà được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.

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

12.1 Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng, thì hình thức xử lý vi phạm đối với Bên Bán như sau:

- (a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 1.18 của Hợp Đồng này mà Bên Mua đã hoàn tất hoặc đã khắc phục vi phạm về các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo quy định tại Điều 8.2(a) của Hợp Đồng, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm có giá trị bằng không phải không năm phần trăm (0,05%) mỗi ngày tính trên phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, tính từ ngày liền sau Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ đến Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (b) Sau 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phát sinh khoản tiền phạt vi phạm không phải năm phần trăm (0,05%) mỗi ngày nêu tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã hoàn tất hoặc đã khắc phục vi phạm về các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo quy định tại Điều 8.2(a) của Hợp Đồng, thì Bên Mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán.
- (c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1(b) hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán phải:
 - (i) Hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Bên Mua phải trả cho Bên Bán, nếu có);
 - (ii) Thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt nêu tại Điều 12.1(a) tính từ ngày liền sau Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
 - (iii) Thanh toán cho Bên Mua khoản phạt có giá trị tương đương ___ phần trăm (___%) tính trên phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán.

12.2 Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này thì hình thức xử lý vi phạm đối với Bên Mua như sau:

- (a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản phải thanh toán đến hạn theo đúng quy định của Hợp Đồng này quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất là không phải không năm phần trăm (0,05%) mỗi ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và tính từ ngày liền sau ngày cuối cùng của thời hạn phải thanh toán đến ngày Bên Mua thanh toán đủ số tiền đến hạn thanh toán và tiền lãi tương ứng.
- (b) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp

Đồng này hoặc tổng số ngày chậm thanh toán cộng dồn đối với các đợt thanh toán vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

- (c) Nếu Bên Mua hay người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến kiểm tra và nhận bàn giao Căn Hộ, hay đến kiểm tra nhưng không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng, quá 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.
- (d) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2(b) hoặc Điều 12.2(c) của Hợp Đồng này, hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng này, thì:
 - (i) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản phạt có giá trị tương đương ____ phần trăm (____%)⁴ Giá Bán Căn Hộ; và
 - (ii) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng này;
 - (iii) Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua khoản Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sau khi khấu trừ các khoản tiền mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.2(d)(i), Điều 12.2(d)(ii) nêu trên.

12.3 Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1(c) hoặc Điều 12.2(d)(iii) bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày có hiệu lực của việc chấm dứt Hợp Đồng, với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, biên bản cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn thuế giá trị gia tăng mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này. Việc hoàn trả thuế giá trị gia tăng cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

12.4 Ngoài các nghĩa vụ thanh toán, hoàn trả như được quy định tại Điều 12.1(c) và Điều 12.2(d) của Hợp Đồng này, Các Bên không có nghĩa vụ phải thanh toán, hoàn trả cho nhau bất kỳ khoản tiền nào khác phát sinh từ hoặc liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng.

Điều 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, có thể bao gồm các sự kiện sau:

⁴ Mức phạt bằng với mức phạt quy định tại Điều 12.1(c)(iii)

- (a) Thiên tai; hỏa hoạn; bệnh dịch; chiến tranh (có tuyên bố hay không); tình trạng khẩn cấp quốc gia; đình công, bãi công, nổi loạn, phá hoại mà không do lỗi của bất kỳ Bên nào;
 - (b) Thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước; việc thực hiện các quy định, quyết định, lệnh, hay chỉ thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào mà không do lỗi của bất kỳ Bên nào; sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của bất kỳ Bên nào;
 - (c) Ốm đau phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - (d) Các trường hợp khác do phát luật quy định. Khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 13.2 Việc một Bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và không làm phát sinh khiếu nại đối với vi phạm đó nếu phát sinh từ hay liên quan đến Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 13.1 nêu trên với các điều kiện:
- (a) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc gây chậm trễ việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Bên bị tác động;
 - (b) Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã nỗ lực áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng có thể để khắc phục sự ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (c) Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng các biện pháp khắc phục được áp dụng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả kháng;
 - (d) Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng mà không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 13.3 Các Bên phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng khi Sự Kiện Bất Khả Kháng không còn, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.1(c) của Hợp Đồng.

Điều 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 14.1 Trừ trường hợp được quy định tại Điều 14.1 này, không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lí do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Các Bên thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng này;
 - (b) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các căn cứ được quy định tại Hợp Đồng;
 - (c) Một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng

trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, với điều kiện Bên mong muốn chấm dứt Hợp Đồng đã tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 13.2 của Hợp Đồng.

- 14.2 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 14.1(a) hoặc Điều 14.1 (c), Các Bên sẽ thỏa thuận và thống nhất hậu quả của việc Hợp Đồng bị chấm dứt trên tinh thần thiện chí. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 14.1 (b), hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
- 14.3 Trừ các nghĩa vụ quy định tại Điều 12.1(c), Điều 12.2(d) và Điều 12.3 nêu trên, thì kể từ ngày việc chấm dứt Hợp Đồng có hiệu lực theo thông báo của một Bên trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên trong trường hợp các Bên thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng này sẽ không còn giá trị ràng buộc pháp lý đối với Các Bên, và Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba hoặc bằng hình thức khác định đoạt Căn Hộ mà không có nghĩa vụ phải thông báo hay nhận được chấp thuận của Bên Mua.

Điều 15. NỘI QUY TÒA NHÀ

- 15.1 Kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải tuân thủ đầy đủ quy định tại bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.
- 15.2 Nội Quy Tòa Nhà là phần bổ sung cho những điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

Điều 16. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 16.1 Bên Bán cam kết:
 - (a) Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Căn Hộ theo phê duyệt của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - (b) Căn Hộ 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; và
 - (c) Căn Hộ sẽ được xây dựng phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và được trang bị các vật liệu xây dựng như được nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 16.2 Bên Mua cam kết:
 - (a) Đã được Bên Bán cung cấp đầy đủ tài liệu và thông tin liên quan đến Căn Hộ, đã tìm hiểu kỹ thông tin về Dự Án, đã đọc cẩn thận, hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục và biểu mẫu đính kèm;
 - (b) Tuân thủ đầy đủ quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
 - (c) Số tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp với bên thứ ba. Ngoại trừ trường hợp do

lỗi của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm và Hợp Đồng này sẽ vẫn có giá trị ràng buộc pháp lý đầy đủ đối với Bên Mua ngay cả khi số tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng bị tranh chấp bởi bên thứ ba; và

- (d) Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định pháp luật Việt Nam để ký kết, thực hiện Hợp Đồng này để mua và sở hữu Căn Hộ, và các giao dịch dự kiến phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật.

16.3 Các Bên cam đoan và cam kết:

- (a) Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
- (b) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được sự sai khác so với Hợp Đồng bằng các chứng cứ cụ thể đã được Các Bên xác lập kèm theo Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ xem xét các chứng cứ và lập văn bản để đính chính các sai sót đó đến mức độ thể hiện chính xác nhất ý chí của Các Bên khi xác lập Hợp Đồng này;
- (c) Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan.

Điều 17. THÔNG BÁO

17.1 Mọi thông báo do một Bên gửi cho Bên kia phải được lập thành văn bản và do người được ủy quyền hợp pháp của Bên gửi thông báo ký tên, và gửi đến địa chỉ của Bên còn lại như được nêu tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này. Mỗi Bên phải ngay lập tức thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.

17.2 Trường hợp Bên Mua gồm từ hai người trở lên, thì thông báo do Bên Bán gửi cho Bên Mua sẽ được xem là đã được Bên Bán gửi đến mỗi người thuộc Bên Mua khi thông báo đó đã được gửi đến địa chỉ của Người Được Ủy Quyền.

17.3 Thông báo do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này được xem là đã được Bên kia nhận được hợp lệ:

- (i) Vào ngày nhận trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- (ii) Vào ngày Bên gửi đã nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- (iii) Vào ngày thứ ba kể từ ngày gửi trong trường hợp gửi bằng chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành; vào ngày thứ tư kể từ ngày gửi trong trường hợp khác tỉnh thành; vào ngày thứ bảy kể từ ngày gửi trong trường hợp gửi ra nước ngoài. Trường hợp thông báo được gửi bằng thư bảo đảm thì thời điểm được xem là đã nhận được cộng thêm 03 (ba)

ngày so với từng trường hợp gửi phát nhanh tương ứng.

Nếu một thông báo được nhận vào một ngày không phải là ngày làm việc hoặc được nhận sau 05 (năm) giờ chiều của một ngày làm việc theo giờ địa phương của người nhận, thì thông báo đó được xem là được nhận vào 09 (chín) giờ sáng ngày làm việc tiếp theo.

Điều 18. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2 Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải thì bất kỳ Bên nào cũng có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại nơi Bên Bán có trụ sở chính để giải quyết. Bên thua kiện phải gánh chịu mọi phí tổn liên quan đến việc kiện.

Điều 19. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục đính kèm sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này (nếu có). Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng này phải được Các Bên chấp thuận bằng văn bản.
- 19.2. Nếu bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này bị coi là vô hiệu, bất hợp pháp, mất hiệu lực hoặc không thể thi hành toàn bộ hoặc một phần thì những quy định còn lại của Hợp Đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực. Trong mọi trường hợp, Các Bên sẽ phải thương lượng để thay thế quy định bị vô hiệu, không thể thực hiện đó bằng một quy định khác phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo được tinh thần, ý chí và mục đích của Các Bên khi giao kết Hợp Đồng.
- 19.3. Việc một Bên trong Hợp Đồng này không yêu cầu Bên kia thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này tại bất kỳ thời điểm nào sẽ không ảnh hưởng đến quyền yêu cầu Bên kia thực hiện nghĩa vụ đó tại bất kỳ thời điểm nào trong tương lai. Việc một Bên từ bỏ biện pháp chế tài áp dụng cho một vi phạm đối với bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ không được xem là từ bỏ biện pháp chế tài áp dụng cho việc tái vi phạm quy định đó hoặc việc vi phạm các quy định khác.
- 19.4. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ đó sẽ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
- 19.5. Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ và làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Hợp Đồng này sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh nếu Bên Mua là người nước ngoài và có yêu cầu, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có

khác biệt giữa hai ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên sử dụng.
Các Bên đã đọc, hiểu rõ và đồng ý với các quy định của Hợp Đồng này. ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này đã được Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

BÊN BÁN
CÔNG TY _____

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

NGƯỜI PHIÊN DỊCH⁵

Xác nhận đã dịch đầy đủ và chính xác toàn bộ nội dung của Hợp Đồng cho Bên Mua và Bên Mua đã hiểu được toàn bộ nội dung Hợp Đồng và đồng ý ký tên vào Hợp Đồng trên đây

(ký và ghi rõ họ tên)

⁵ Áp dụng trong trường hợp Bên Mua có người phiên dịch và không có yêu cầu lập bản tiếng Anh (Bên Mua không sử dụng tiếng Anh)

PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT CĂN HỘ

A. THÔNG TIN CHI TIẾT CĂN HỘ

1. Ký hiệu/Số của Căn Hộ: _____
2. Tầng _____ Tháp _____ của Tòa Nhà
3. Diện Tích Sàn Căn Hộ: _____ m² (bằng chữ: _____ mét vuông)
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: _____ m² (bằng chữ: _____ mét vuông)
5. Mục đích sử dụng của Căn Hộ: để ở.
6. Thông tin về quyền sử dụng đất mà trên đó Tòa Nhà được xây dựng:
 - (a) Thửa đất số: _____ Tờ bản đồ số: _____
 - (b) Diện tích: _____ m²
 - (c) Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: _____ m²
 - + Sử dụng chung: _____ m²
 - (d) Mục đích sử dụng đất: _____
 - (e) Nguồn gốc sử dụng đất: _____

Các Bên đồng ý rằng ký hiệu/số của Căn Hộ, ký hiệu Tầng, ký hiệu Tháp như được nêu tại Phần A của Phụ Lục này chỉ là quy ước và có thể thay đổi theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào từng thời điểm, tuy nhiên, vị trí thực tế của Căn Hộ sẽ không thay đổi.

B. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;
2. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà;

[Bản vẽ khác nếu pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng có quy định]

C. DANH MỤC VẬT TƯ VÀ TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN CĂN HỘ

[Nội dung chi tiết của Danh Mục Vật Tư Và Trang Thiết Bị Gắn Liên Căn Hộ sẽ được liệt kê, quy định chi tiết theo từng căn hộ cụ thể theo thỏa thuận giữa Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Trường hợp thay đổi nội dung thỏa thuận phải được Các Bên lập bằng văn bản sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận.]

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 02:
THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ, THUẾ VÀ CÁC LOẠI PHÍ

A. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG

1. Đơn giá bán 01m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: _____ VNĐ (*bằng chữ: _____ đồng*).

1.1 Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán được tính theo công thức lấy Đơn giá bán 01m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: _____ đồng/1m² (x) _____ m² = _____ VNĐ (*bằng chữ: _____ đồng*). Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, nhưng chưa bao gồm Thuế GTGT, Phí bảo trì Phân Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật, được nêu tại Phụ Lục này.

1.2 Trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này trong phạm vi $\pm 2\%$ (*cộng hoặc trừ hai phần trăm*) thì Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán sẽ không thay đổi. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ cao hơn hoặc thấp hơn quá $\pm 2\%$ (*cộng hoặc trừ hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng, thì Các Bên đồng ý như sau:

(i) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ cao hơn quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ thanh toán thêm cho Bên Bán số tiền tính theo công thức lấy đơn giá bán 01m² (*mét vuông*) như quy định tại Khoản 1 Phần A Phụ Lục 02 của Hợp Đồng nhân với phần diện tích chênh lệch.

(ii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ thấp hơn quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền tính theo công thức lấy đơn giá bán 01m² (*mét vuông*) như quy định tại Khoản 1 Phần A Phụ Lục 02 của Hợp Đồng nhân với phần diện tích chênh lệch.

Bên có nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả phải thanh toán/hoàn trả cho Bên còn lại khoản tiền chênh lệch nêu trên trong vòng 10 (mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo.

2. Thuế giá trị gia tăng (“**Thuế GTGT**”) mà Bên Mua phải thanh toán được tính theo tỷ lệ phần trăm trên Giá Bán Căn Hộ trừ đi giá trị quyền sử dụng đất được trừ để tính Thuế GTGT tại mỗi thời điểm tính thuế theo quy định của pháp luật.

Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số tiền Thuế GTGT là _____

VNĐ (bằng chữ: _____ đồng chẵn). Các Bên đồng ý rằng Thuế GTGT nêu tại Điều 2 này chỉ là tạm tính và sẽ được xác định lại vào Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ căn cứ theo quy định pháp luật.

3. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ và Thuế GTGT theo tiến độ sau⁶:

Đợt	Tỉ lệ (%) / Giá Bán Căn Hộ	Thành tiền (VNĐ) chưa bao gồm Thuế GTGT	Thuế GTGT tương ứng (VNĐ)	Cộng số tiền thanh toán (VNĐ) đã bao gồm Thuế GTGT	Ngày đến hạn thanh toán
1					
2					
n					
n+1					
Tổng cộng	100%				

B. PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

1. Phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà mà Bên Mua phải thanh toán là _____ VNĐ (bằng chữ: _____ đồng), tương đương 2% Giá Bán Căn Hộ.
2. Bên Mua phải thanh toán một lần toàn bộ phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà cho Bên Bán theo thời hạn được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ. Không ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Bán theo Hợp Đồng, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp được quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng nếu Bên Mua trì hoãn việc thanh toán phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.

⁶ **Ghi chú:** Tiến độ thanh toán đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Nội dung cụ thể sẽ được điền theo thỏa thuận của Hai Bên vào thời điểm các bên ký kết Hợp Đồng tùy theo quy mô dự án nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Bên mua thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo đảm bảo phù hợp tiến độ xây dựng nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua, không quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp Đồng.

3. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà từ Bên Mua, Bên Bán phải 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 kinh phí này và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua và kinh phí bảo trì mà Bên Bán phải nộp đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán mà Bên Bán giữ lại chưa bán, chưa cho thuê mua bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị quản lý để phục vụ việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà theo quy định pháp luật, đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà biết.
4. Trường hợp kinh phí bảo trì đã thu không đủ để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà thì các chủ sở hữu của Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

C. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ:

1. Đơn giá phí quản lý vận hành Tòa Nhà ước tính cho năm đầu tiên kể từ ngày Tòa Nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật là _____ VNĐ/m²/tháng (*bằng chữ: _____ một mét vuông mỗi tháng*), chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
2. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà mà Bên Mua phải trả sẽ được xác định căn cứ Đơn giá phí quản lý vận hành Tòa Nhà và Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ, và được tính từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, ngay cả khi Bên Mua không thực tế sử dụng Căn Hộ. Bên Mua phải trả phí quản lý vận hành Tòa Nhà cho tháng đầu tiên theo thời hạn được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà của các tháng tiếp theo phải được Bên Mua trả trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng dương lịch tính phí. Bên Mua trả Phí quản lý vận hành Tòa Nhà bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý.
3. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ sau cho Tòa Nhà, bao gồm:
 - (a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà;
 - (b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
 - (c) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị theo quyết định Hội Nghị Tòa Nhà;
 - (d) Chi phí trả cho Đơn Vị Quản Lý để Đơn Vị Quản Lý thực hiện hoạt động quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định tại Quy chế quản lý sử

dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ được ký kết với Đơn Vị Quản Lý;

- (e) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý tại Tòa Nhà;
 - (f) Các chi phí phát sinh hợp lý khác liên quan đến việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi được sự đồng ý của Hội Nghị Tòa Nhà, bao gồm:
 - Chi phí cho các khu vực và tiện ích (điện, nước ...) tại Phần Sở Hữu Chung;
 - Chi phí cho các thiết bị (máy phát điện, thang máy ...) tại Phần Sở Hữu Chung;
 - Chi phí khác theo hợp đồng được ký kết với Đơn Vị Quản Lý.
4. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà không bao gồm phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, phí giữ xe, phí sử dụng các tiện ích có thu phí trong Tòa Nhà, phí sử dụng các dịch vụ mà Bên Mua sử dụng riêng cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.
5. Bên Bán được quyền điều chỉnh đơn giá phí quản lý vận hành Tòa Nhà cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm, với điều kiện đơn giá phí quản lý sau khi điều chỉnh không được cao hơn đơn giá trần do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành áp dụng cho chung cư thương mại tại địa phương nơi Tòa Nhà tọa lạc. Khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội nghị Tòa Nhà quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý.

D. LỆ PHÍ TRƯỚC BÁ, PHÍ, LỆ PHÍ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN:

Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán phí trước bạ, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và được tạm tính theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí chính thức theo quy định của pháp luật cho Bên Mua tại thời điểm thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp giá trị thanh toán chính thức cao hơn số tiền tạm tính thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp số tiền Bên Mua đã thanh toán cao hơn giá trị thanh toán chính thức thì Bên Bán sẽ cần trừ vào khoản thanh toán đợt cuối Giá Bán Căn Hộ hoặc hoàn lại cho Bên Mua ngay sau khi nhận được khoản thanh toán đợt cuối Giá Bán Căn Hộ.

F. CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ, CHI PHÍ VÀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC:

Bên Mua thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí sau theo thông báo của cơ quan nhà nước, đơn vị cung cấp dịch vụ trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ:

1. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ như dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ;
2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm);
3. Phí trông giữ xe tại khu vực đậu xe của Tòa Nhà;
4. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Tòa Nhà dựa trên tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế Căn Hộ trên tổng diện tích sử dụng các căn hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu tại Tòa Nhà theo thiết kế được duyệt theo quy định của pháp luật và được sự đồng ý của Hội Nghị Toà Nhà;
5. Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan đến hoặc phát sinh từ việc Bên Mua sử dụng, sở hữu Căn Hộ.

G. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản phải trả theo Hợp Đồng và Phụ Lục này bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản vào từng thời điểm (nếu có):

- Chủ tài khoản: _____
- Số tài khoản: _____
- Tại Ngân hàng: _____ – chi nhánh _____
- Swift code: _____

Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản phí khác phải trả hoặc phải tính trên mỗi khoản thanh toán của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu và chi trả.

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

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
CÔNG TY _____

BÊN MUA

PHỤ LỤC 03: NỘI QUY VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

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

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

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Tòa Nhà

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà.
2. Gây thấm, dột, phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại, khí thải không đúng nơi quy định của Tòa Nhà, không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, gây ô nhiễm môi trường Tòa Nhà.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, các vật nuôi khác trong Tòa Nhà.

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà.
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ. Gây thối, dột hoặc xả rác thải không đúng quy định (về thời gian, vị trí, cách thức đổ rác...) của Tòa Nhà.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà.
8. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở, sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Tòa Nhà theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà, 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 Tòa Nhà theo quy định của Chính Phủ.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà.
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà so với thiết kế được duyệt hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Cải tạo, coi nói, phá dỡ Căn Hộ, phần diện tích khác đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
11. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
12. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
13. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Tòa Nhà.
14. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Tòa Nhà so với quyết định chủ trương đầu tư Dự Án 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.
15. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
16. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
17. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

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

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật;

- c) Kinh doanh các ngành nghề bị cấm, ngành nghề bị hạn chế kinh doanh mà không đáp ứng điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

19. Các hành vi khác có liên quan đến việc sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà quy định thêm.

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

Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
4. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung. Trường hợp có sự vi phạm và đã thông báo đến lần thứ 2 (hai) mà chủ sở hữu không khắc phục vi phạm hoặc không đến nhận thì Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị được quyền tự quyết định cách giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy này. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết trên do Cư Dân vi phạm gánh chịu.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.
8. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực không được phép khác.
9. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung/ sử dụng chung nếu

thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ.

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

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

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

2. Việc thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà.

3. Việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì phải được thực hiện theo Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này. Việc sử dụng kinh phí bảo trì đối với việc sửa chữa, bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp Tòa Nhà có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại, việc hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Tòa Nhà phải được chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện việc sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 13 giờ tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.

6. Chủ sở hữu có quyền tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không thuộc phạm vi bảo hành của chủ đầu tư theo quy định tại Hợp Đồng trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc sau:

- Việc sửa chữa và bảo dưỡng phần sở hữu/sử dụng riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng như thay, sơn, gắn thêm vào kính, cửa ra vào hay cửa sổ bằng những vật, màu tương phản với màu sắc chung của các Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng khác.
- Việc sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng; không được coi nói ra khu vực xung quanh Căn Hộ; không được ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Tòa Nhà, Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung của Tòa Nhà.
- Trường hợp sửa chữa, bảo dưỡng kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng hoặc sửa chữa, bảo dưỡng mà ảnh hưởng đến hoặc thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng, an toàn của Phần Sở Hữu/Sử

Dụng Riêng và Tòa Nhà thì trước khi thực hiện sửa chữa, chủ sở hữu phải:

- (a) Nộp một bộ hồ sơ xin chấp thuận thi công cho Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm Phiếu đăng ký sửa chữa; Kế hoạch, nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công.
- (b) Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị sẽ xem xét hồ sơ trong vòng 05 (năm) ngày làm việc và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu chủ sở hữu điều chỉnh trong trường hợp cần thiết.
- (c) Trong quá trình thi công, chủ sở hữu phải tuân thủ các nguyên tắc sau:
 - Thi công sửa chữa trong khoảng thời gian từ 8h00 – 18h00 từ thứ hai đến thứ sáu, 8h00 – 12h00 thứ bảy, không thực hiện vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Nhà nước.
 - Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Giấy chứng minh nhân dân (CMND) hoặc tương đương cho bộ phận bảo vệ khi vào Tòa Nhà và được nhận lại khi ra về. Ban Điều Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị có quyền ngăn chặn những người mà chủ sở hữu chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Tòa Nhà.
 - Đóng cửa Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải tắt tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình.
 - Tắt cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Tòa Nhà, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định và chủ sở hữu phải chi trả các chi phí này.
 - Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những căn hộ khác hoặc diện tích khác của Tòa Nhà, kể cả Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung do quá trình thi công gây ra, bao gồm sự vi phạm đó là do lỗi nhà thầu thi công.

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

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để xử lý.
2. Khi bất kỳ chủ sở hữu nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để chủ sở hữu trong Tòa Nhà biết và xử lý kịp thời.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà

1. Yêu cầu Ban quản trị và Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Tòa Nhà này, các quy định sử dụng tại các khu chức năng riêng tại Nhà Chung Cư được niêm yết công khai tại các khu vực này, nếu có, như hồ bơi, khu thương mại dịch vụ, khu văn phòng... và Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

5. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, chủ sở hữu không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu chịu lực của Căn Hộ, Tòa Nhà (như việc phá dỡ tường, cột hoặc các kết cấu chịu lực khác, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung,...); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, phoi đồ ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Tòa Nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ. Đối với phần diện tích được phép kinh doanh thương mại, dịch vụ hoặc làm văn phòng, chủ sở hữu được phép đặt biển hiệu và/hoặc biển quảng cáo theo đúng quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Điều 8: Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa Nhà

1. Cư dân Tòa Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy, chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương quy định.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân Tòa Nhà là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các

trách nhiệm cụ thể khác như sau:

- Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa Nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
 - Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
 - Không sử dụng lửa trần.
 - Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
 - Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - Chủ sở hữu trong Tòa Nhà có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc phòng cháy, chữa cháy:
- Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - Báo cháy giả.
 - Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
 - Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
 - Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
 - Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà, phải mang đốt nơi quy định của Tòa Nhà.

- Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà.
 - Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...
 - Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...
 - Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Bằng việc ký vào Nội Quy này, Bên Mua (Cư Dân) thừa nhận và cam kết tuân thủ Nội Quy này, các quy định sử dụng các khu chức năng riêng được niêm yết công khai tại các khu chức năng riêng tại Tòa Nhà, nếu có, như hồ bơi, khu thương mại dịch vụ, khu văn phòng....

3. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ sở hữu và người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 10. Hiệu lực của Nội Quy Tòa Nhà

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

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

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY**

BÊN MUA/CHỦ SỞ HỮU