

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT
HÙNG PHÚ**

và

«TÊN_»

Căn hộ số « »

Hợp đồng số:

Ngày:

*Theo mẫu Hợp đồng đã được chấp thuận đăng ký tại Công văn
ngày*

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

..., ngày [] tháng [] năm []

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: « »

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

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

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

Căn cứ Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của của Bộ Xây dựng về việc 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 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày

Căn cứ Văn bản về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua số do Sở Xây dựng cấp ngày

Căn cứ Giấy phép Xây dựng số do Sở Xây dựng cấp ngày

¹ Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà nơi có căn hộ.

Căn cứ giấy bảo lãnh số.....ngày...tháng...năm....;

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ... do ... cấp ngày

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HÙNG PHÚ

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số ... được Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày ...

- Đại diện bởi ông/bà: ... Chức danh :

- Số hộ chiếu: ... cấp ngày: ..., tại

- Địa chỉ: ...

- Điện thoại Công ty: ... Fax: ...

- Số tài khoản: ...

- Mã số thuế: ...

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

- Ông (bà):

- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....

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

- Số CMND (hộ chiếu) số: cấp ngày:, tại

- Hộ khẩu thường trú:, Việt Nam

- Địa chỉ liên hệ: ...

- Điện thoại: ...

- Email (nếu có): ...

- Số tài khoản (nếu có): ... tại Ngân hàng ...

- Mã số thuế: ...

Bên Bán và/hoặc Bên Mua được gọi riêng là “Bên” và được gọi chung là “Các Bên”.

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

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

1. “**Căn Hộ**” là một căn hộ trong Nhà chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự Án với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư với ký hiệu tòa nhà nơi có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Việt Hưng Phú làm chủ đầu tư (“**Chủ Đầu tư**”), bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án² (“**Dự án**”);

3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;

4. “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6. “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) (trong đó gồm cả chỗ để điều hòa) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ (bao gồm cả tường bao quanh hộp kỹ thuật). Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

7. “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

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

9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong và/hoặc ngoài tòa nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ;

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

11. “**Bản nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

² Được quy định tùy thuộc vào từng dự án cụ thể do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Việt Hưng Phú làm Chủ đầu tư.

12. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;

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

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

15. “**Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở;

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

17. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

18. “**Điều kiện bàn giao**” được đề cập tại khoản 1 Điều 8, khoản 3 Điều 12 và khoản 1 Điều 17 là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) để cho phép Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua;

19. “**Thông báo nộp lệ phí trước bạ**” là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho Cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật.

20. “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**”: là (i) ngày Bên Mua hoặc đại diện của Bên Mua và Bên Bán hoặc đại diện của Bên Bán theo quy định pháp luật ký biên bản bàn giao Căn hộ, hoặc (ii) ngày được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này, tùy điều kiện nào xảy ra trước.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: ... tại tầng (tầng có Căn hộ): ..., thuộc Nhà chung cư, phường, quận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6

Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này bằng hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này vượt quá 2% (hai phần trăm) thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích thông thủy ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: năm.....

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

a) Lô số:

b) Tờ bản đồ số: do Sở tài nguyên và môi trường lập;

c) Diện tích đất: m² trong đó:

+ Sử dụng riêng: ... m²

+ Sử dụng chung: ... m².

- Nguồn gốc sử dụng đất:

d) Thông tin quy hoạch liên quan đến dự án có Căn Hộ:

- Tầng cao: tầng;

- Mật độ xây dựng: Khối đế:% và khối tháp:%

3. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố ... cấp lần đầu ngày

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Việt Hưng Phú;

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

1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư), trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: đồng. (Bằng chữ:)

- Thuế giá trị gia tăng:đồng. (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ vào hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định tiền sử dụng đất cho Dự án);

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng. (Bằng chữ:);

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

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

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bảo trì, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này;

- Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà chung cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí dịch vụ quản lý hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này)

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua

phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng theo tài khoản dưới đây:

Tên tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Việt Hưng Phú

Ngân hàng : ...

Địa chỉ ngân hàng : ...

Số tài khoản ngân hàng : ...

Mã số Swift : ...

Số tham chiếu: Căn hộ số ... /Số Hợp đồng

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Thanh toán đợt 1:đồng (bằng chữ:) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày (các khoản tiền đã đặt cọc trước đây, nếu có, để mua Căn hộ nêu tại Hợp đồng này cũng được chuyển thành tiền thanh toán mua Căn hộ vào đợt thanh toán này);
- Thanh toán đợt 2: ... đồng (bằng chữ: ...) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày ...;
- Thanh toán đợt ...: [] đồng (bằng chữ: []) (không bao gồm phí bảo trì); thời hạn thanh toán: chậm nhất vào ngày [];
- Thanh toán đợt ...: ... đồng (bằng chữ: ...); thời hạn thanh toán: vào ngày [];
- Thanh toán đợt cuối: ... đồng (bằng chữ: ...); thời hạn thanh toán: vào ngày [].

(Ghi chú: Các Bên thỏa thuận việc thanh toán làm nhiều đợt theo Hợp đồng này nếu thuộc trường hợp mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai thì đợt đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số các đợt thanh toán không quá 50% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài). Trường hợp Bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán theo thông báo của Bên Bán ngay sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua. Đối với nhà ở có sẵn thì theo thỏa thuận của các bên phù hợp quy định pháp luật).

Trường hợp vào ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này, nếu chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này vượt quá $\pm 2\%$ thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch (“Giá trị diện tích chênh lệch”). Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá $01m^2$ (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại điểm a, khoản 1, điều 3 của Hợp đồng này nhân (x) với phần chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp đồng này. Giá trị diện tích chênh lệch sẽ được khấu trừ (nếu diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) hoặc được Bên Mua nộp bổ sung (nếu diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) trong vòng³ ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

³ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):

- a) Giai đoạn 1:.....
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn 3:
- d)

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

4. Bên Bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ, Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao căn hộ, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

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

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thực hiện đúng các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp

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

f) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

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

h) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với Nội Quy Chung Cư và pháp luật Việt Nam;

i) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, theo quy định của pháp luật Việt Nam;

j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...);

k) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Mua gây ra hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường (trừ trường hợp Căn hộ được bàn giao thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó và sẽ bàn giao căn hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp đồng này);

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

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

f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;

Để tránh hiểu nhầm, trong mọi trường hợp Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí và bất kỳ khoản thuế nào khác theo quy định pháp luật cho việc xin cấp Giấy chứng nhận.

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

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để thanh toán các khoản tiền liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng (i) việc thế chấp này được pháp luật cho phép và (ii) Bên Bán sẽ có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép hoặc không thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định pháp luật hoặc quy định tại Hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

n) Trường hợp các Bên thỏa thuận mua bán Căn hộ ở dạng thô/hoàn thiện cơ bản thì Căn hộ chỉ được bàn giao khi Bên Bán đã xây dựng xong Căn hộ theo thiết kế và thỏa thuận tại Hợp đồng này để sau khi bàn giao Bên Mua có thể thực hiện các công việc hoàn thiện Căn hộ nhằm sử dụng và sinh hoạt bình thường

o) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình; không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn hộ trả trước.

p) Khi ký kết Hợp đồng này, cung cấp cho Bên Mua bản sao hợp đồng bảo lãnh ký với một ngân hàng thương mại bảo lãnh cho 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 trong Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nghĩa vụ này chỉ áp dụng trong trường hợp bán nhà hình thành trong tương lai.

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

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

b) Được sử dụng [...] ⁴ chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà chung cư và được đăng ký chỗ đậu xe ô tô. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ đậu xe ô tô cho Bên Mua sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào số lượng chỗ đậu xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ đậu ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

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

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

⁴ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và phù hợp quy định pháp luật.

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật và sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan có thẩm quyền cấp;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá năm phần trăm (5%) so với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây:

- Lựa chọn mua Căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
- Điều chỉnh Giá bán Căn hộ tương ứng với phần chênh lệch diện tích; hoặc

- Từ chối nhận Căn hộ, chấm dứt Hợp Đồng với chế tài xử lý cho Bên Bán được quy định tại khoản 2 Điều 15 trong Hợp Đồng này.

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

j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng để thanh toán tiền mua Căn hộ;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

l) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

m) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;

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

c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý

và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

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

- Chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn hộ và thiết bị đã được lắp đặt (trừ các trường hợp thuộc quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này về bảo hành nhà ở), chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cần thiết đối với các rủi ro, thiệt hại cho Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

- Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn hộ và toàn bộ Nhà chung cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận theo quy định pháp luật bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Nhà chung cư sau thời gian bảo hành ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng ... ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư hay Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành) trong vòng 45 ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc sửa chữa.

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

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô do Công ty quản lý phù hợp quy định pháp luật... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 3 và khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua chưa hoặc không sử dụng Căn hộ đã mua;

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

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

j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

m) Cung cấp các giấy tờ cần thiết để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Bán thông báo;

n) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

o) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng, bàn giao lại Căn hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn hộ do Bên Mua trang bị. Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại Căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào ngày bàn giao Căn hộ theo biên bản bàn giao đã ký giữa hai bên ví dụ như sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh véc-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận của Bên Bán, mà không di dời khỏi Căn Hộ khi hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại nào đối với Căn hộ và/ hoặc đối với Nhà chung cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật nào còn sót lại trong Căn Hộ sau khi chấm dứt Hợp Đồng sẽ được coi như bị từ bỏ và Bên Bán có thể chiếm hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định pháp luật.

Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ tránh cho Bên Bán khỏi các nghĩa vụ và đền bù cho Bên Bán đối với các nghĩa vụ với bên thứ ba là người sở hữu các

tài sản đã bị Bên Bán bán hoặc vứt bỏ do vô tình nhầm lẫn là những tài sản đó thuộc quyền sở hữu của Bên Mua, trừ khi Bên Bán đã được thông báo khác đi hoặc có bằng chứng rõ ràng cho việc cố tình.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng Căn hộ trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng Căn hộ đã mua cho người khác.

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

4. Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp hộ Bên Mua.

5. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản khác khi chuyển nhượng Căn hộ cho một bên khác. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các khoản phí và/hoặc thuế liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này; diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này; Bên Bán đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà chung cư;

b) Bên Mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua Căn hộ tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có) và đã nộp khoản

kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại điểm a và điểm b khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng; và

c) Bên Mua đã đóng đầy đủ phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại điểm a, khoản 5 điều 11 của Hợp đồng, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày : ... ⁵ (“**Ngày bàn giao dự kiến**”)

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày tiến hành bàn giao Căn hộ là ... ngày⁶, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải cùng với Bên Bán kiểm tra diện tích và mọi tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao như quy định tại khoản 1 Điều 8 trên đây. Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế mà đã được đo đạc bởi một đơn vị đo đạc độc lập, có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật (“Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập”) vượt quá phạm vi không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ như quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng và Bên Mua không đồng ý kết quả đo đạc này thì trong vòng ...⁷ ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua có thể tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật đo đạc lại diện tích sử dụng căn hộ thực tế bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán (trừ trường hợp kết quả đo đạc của Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập không chính xác thì Bên Bán sẽ hoàn trả chi phí đo đạc lại cho Bên Mua). Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn hộ khi đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại khoản 1 Điều 8 và tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích Căn hộ (nếu có) sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp (i) không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ được nêu trong thông báo bàn giao Căn hộ

⁵ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

⁶ Tối thiểu là 14 ngày

⁷ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

(“Ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo”), hoặc (ii) đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ do các lý do không được quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này), hoặc (iii) căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng và trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế sau khi đo đạc lại theo yêu cầu của Bên Mua như nêu tại khoản 4 Điều 8 trên đây nằm trong phạm vi cho phép không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ như quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thì kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

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

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

3. Thời gian bảo hành đối với Nhà chung cư tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và có thời hạn là trong vòng 60 tháng. Việc bảo hành đối với các hạng mục thiết bị đi kèm theo Căn hộ không nằm trong phạm vi quy định tại khoản 4 điều 9 của Hợp đồng (được nêu tại Bảng danh mục vật liệu và thiết bị Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này) và một số các thiết bị như các thiết bị vệ sinh, các hộp điện chính, công tắc và các thiết bị khác do Bên Bán cung cấp sẽ được thực hiện theo chính sách của nhà sản xuất⁸.

4. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

⁸ Thời hạn bảo hành theo quy định của nhà sản xuất sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng mua bán.

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

5. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn mười bốn (14) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc do lỗi của Bên Mua hoặc do Bên Mua cải tạo Căn hộ hoặc do lỗi hoặc sử dụng sai của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

f) Trường hợp hư hỏng do bất cẩn của Bên Mua;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản Nội Quy Nhà chung cư.

Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc Ban quản trị Nhà chung cư (nếu Ban quản trị đã được thành lập), những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà chung cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà chung cư).

8. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

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

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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

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

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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

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

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: ...⁹.

⁹ Sẽ được ghi cụ thể theo quyết định phê duyệt dự án trước khi ký kết Hợp đồng này phù hợp với Điều 100 và 101 Luật Nhà ở 2014.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư), bể chứa nước của Khu chung cư, bể bơi. Nơi để xe được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): Chưa có ¹⁰.

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

a) Tính từ Ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: ... đồng/m²/ tháng (chưa bao gồm thuế VAT) ¹¹. Mức phí này có thể được điều

¹⁰ Nếu có chủ sở hữu khác thì sẽ được Bên Bán xác định vào ngày ký Hợp đồng này.

¹¹ Điền theo sự thỏa thuận của hai bên phù hợp quy định pháp luật vào thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ

chính theo sự thỏa thuận của hai bên đảm bảo việc tính toán hợp lý, phù hợp với quy định của pháp luật và với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán đối với 03 tháng đầu tiên vào thời điểm trước khi ký biên bản bàn giao Căn hộ.

b) Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

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

6. Các thỏa thuận khác: Các Bên đồng ý rằng để đảm bảo kinh phí cho việc quản lý và vận hành Nhà chung cư, Bên Mua phải đóng cho Bên Bán phí quản lý vận hành Nhà chung cư cho ba tháng đầu tiên trước khi nhận bàn giao Căn hộ. Sau đó Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.

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

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

a) Nếu quá 14 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày thứ 15 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua trễ hạn thanh toán theo quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này) là: ...¹².

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì ngoài quy định tại điểm a) khoản 1 Điều 12, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán

¹² Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.2.a (lãi suất cho bên bán và bên mua là như nhau)

mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là ...% (... phần trăm)¹³ tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi chậm bàn giao tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua hoặc đến ngày chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo quy định tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này) với lãi suất là ...¹⁴.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì ngoài quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12, Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có lãi suất và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với ...% (...phần trăm)¹⁵ tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 ngày, kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, mà quá 30 ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 45 ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là ...% (... phần trăm)¹⁶ tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

¹³ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.b (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

¹⁴ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1.a (lãi suất cho bên bán và bên mua là như nhau)

¹⁵ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.b (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

¹⁶ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1. b (mức phạt cho bên bán và bên mua là như nhau)

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

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

2. Bên Mua cam kết:

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

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

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

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Do tình trạng khẩn cấp quốc gia, dịch họa, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 14 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

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

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

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

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải bồi thường theo thiệt hại thực tế xảy ra đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán như Hợp đồng, phiếu thu trong vòng 14 ngày kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp đồng bị chấm dứt như quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này thì Hợp đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp

đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

3. Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngoài các trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều này

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

Bên Bán:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT HƯNG PHÚ**

Địa chỉ: ...

Email: ...

Bên Mua:

Họ và Tên: ...

Địa chỉ: ...

Điện thoại:

Fax (nếu có):

Email: ...

2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông báo có thể được gửi bằng Fax hoặc thư bảo đảm hoặc email hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một vài hoặc tất cả các hình thức này.

3. Bên nhận thông báo là:

- Đối với Bên Bán: Ông ... - Tổng Giám đốc

- Đối với Bên Mua: Ông/bà

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

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

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

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

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không

thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các Bên đồng ý xác nhận rằng khi Căn hộ đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, thì Căn hộ phải được xem là đã hiện hữu và trong trường hợp này việc thanh toán tiền mua Căn hộ sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Trong trường hợp Căn hộ đã xây dựng xong và đã bàn giao cho Bên mua và Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xảy ra trường hợp coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận như quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điểm i) Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Mua vẫn phải thanh toán khoản tiền 5% còn lại cuối cùng trong Tổng giá trị Căn Hộ cho Bên Bán. Nếu Bên mua không thanh toán theo quy định tại điều khoản này thì Bên bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này

2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm hai (2) bản tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ một (1) bản. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ ; 01 bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng (áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai).

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

Ký bởi:

Tên: ...

Ký bởi:

Tên: ...

BẢN VẼ MẶT BẰNG THIẾT KẾ CĂN HỘ ¹⁷

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày)

¹⁷ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ¹⁸
(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày

¹⁸ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

BẢN VẼ MẶT BẰNG CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ ¹⁹
(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày)

¹⁹ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ ²⁰
(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số ngày)

²⁰ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận. Trong trường hợp thay đổi nguyên vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ, bao gồm cả nguyên vật liệu hoàn thiện tương đương, Bên Bán sẽ thỏa thuận với Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng.

**BẢN DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ
VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ sốngày)

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà chung cư sẽ bao gồm các dịch vụ sau đây:

Điện và nước cho khu vực thuộc sở hữu chung;

1. Lương và các chi phí hành chính khác cho dịch vụ cá nhân và/hoặc phí quản lý theo các Hợp đồng dịch vụ ký kết với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư;
2. Dịch vụ an ninh;
3. Dịch vụ vệ sinh.

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư

số ngày)

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

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

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (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 Bản nội quy này.

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

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

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

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

4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

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

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

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

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

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

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

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

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

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

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

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

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

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

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

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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

Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có dự án ban hành.

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.

3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, 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 nội quy này.

b) 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.

c) 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.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) 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 Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) 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.

g) 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.

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

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) 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;

b) Báo cháy giả;

c) 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;

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẫu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;

j) 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 có tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT HÙNG PHÚ

(Ký tên đóng dấu)

Ký bởi: