

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

-----  
Tp.HCM, ngày ..... tháng ..... năm .....

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ<sup>1</sup>**

**Số: [MÃU]/20...../HĐMB.....**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của 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 đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành 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 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”) số: ..... ngày ..... của Sở Tài nguyên và Môi trường, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận :.....;

---

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

- Căn cứ Văn bản số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc Dự án “.....” do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát làm chủ đầu tư đã đáp ứng quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý phản ánh thông tin về Dự án “.....” (Tên thương mại: Dự án .....);
- Căn cứ Hợp đồng Bảo lãnh số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... được ký bởi ..... và .....

**Các Bên dưới đây đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và cam kết tuân thủ các điều, khoản được quy định tại Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này như sau:**

**PHẦN I. THÔNG TIN CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ** (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”):

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC TIẾN PHÁT**

Địa chỉ : 235 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh  
 Điện thoại : ..... Fax:.....  
 Mã số thuế : 0310521080  
 Đại diện bởi : Ông/Bà..... Chức vụ:.....  
 Số CMND/CCCD<sup>3</sup> : ..... cấp ngày:..... tại.....

**Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ** (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”):

**Ông/Bà** : Năm sinh:  
**Số CMND/CCCD<sup>4</sup>** : Ngày cấp: Nơi cấp:  
 Địa chỉ thường trú :  
 Địa chỉ liên lạc :  
 Điện thoại : Email:

và

**Ông/Bà** : Năm sinh:  
**Số CMND/CCCD<sup>5</sup>** : Ngày cấp: Nơi cấp:  
 Địa chỉ thường trú :

<sup>2</sup> Bên Bán có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ.

<sup>3</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác theo quy định của pháp luật.

<sup>4</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác theo quy định của pháp luật.

<sup>5</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác theo quy định của pháp luật.

Địa chỉ liên lạc :  
Điện thoại :

Email:

| PHẦN II. THÔNG TIN CĂN HỘ |  | Đơn vị diện tích: m <sup>2</sup> |  |
|---------------------------|--|----------------------------------|--|
| Mã tham chiếu:            |  | Tầng:                            |  |
| Diện tích thông thủy:     |  | Diện tích tim tường:             |  |

| PHẦN III. THÔNG TIN PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN <sup>6</sup> |             |   |                                 |   | Đơn vị tiền tệ: Việt Nam Đồng (VNĐ)  |
|---|-------------|---|---------------------------------|---|--|
| Đợt thanh toán  | Tỉ lệ (%)   | Số tiền thanh toán (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) | Thuế giá trị gia tăng tương ứng | Số tiền thanh toán (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) | Thời hạn thanh toán  |
| Đợt 1   | 30%         | -   | -                               | -   | Ngày ký Hợp đồng mua bán Căn hộ (đã bao gồm khoản tiền đặt cọc, thuế giá trị gia tăng) (Không quá 30%)         |
| Đợt ...   | -           | -   | -                               | -   | .....  |
| Đợt ...   | -           | -   | -                               | -   | Thông báo bàn giao Căn hộ (Dự kiến tháng.....năm.....) (Khách đóng 5% thuế giá trị gia tăng đợt cuối)          |
| Đợt cuối  | 5%          | -   | -                               | -   | Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận   |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>100%</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>                        | <b>-</b>  |  |
| <b>Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% là</b>         |             |   |                                 | <b>-</b>  | Bên Mua sẽ thanh toán cho Chủ đầu tư trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ theo thông báo của Chủ đầu tư |

### Lưu ý:

- Nếu quá 05 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền Đợt 1 được quy định tại Phần này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua đồng ý mất số tiền đã đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc, đồng thời Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán và bán Căn hộ cho khách hàng khác;<sup>7</sup> Đối với khoản tiền Bên Mua thanh toán thêm ngoài khoản tiền đặt cọc nhưng chưa đủ khoản tiền Đợt 1 sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán này.

<sup>6</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm các bên ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá bán Căn hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà chung cư nhưng tổng số không quá 50% Giá bán Căn hộ khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua.

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 thì Bên Bán không được thu quá 95% Giá bán Căn hộ; giá trị còn lại của Giá bán Căn hộ được thanh toán khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

<sup>7</sup> Số tiền Bên Mua đã đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo hai Bên tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ. Khoản tiền đặt cọc để ký kết Hợp đồng sẽ chuyển thành một phần tiền thanh toán Đợt 1 sau khi Hợp đồng được ký kết và Bên Mua sẽ mất khoản tiền này nếu không thanh toán đủ phần còn lại của Đợt 1.

Trường hợp khoản tiền đặt cọc lớn hơn khoản tiền Bên Mua phải thanh toán trong Đợt 1 thì khoản tiền chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ cho Đợt thanh toán kế tiếp.

2. Hợp đồng mua bán này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Mua đã thanh toán đủ khoản tiền Đợt 1 theo Phần này;

3. **Giá bán Căn hộ** (Điều 3.1) là: ..... **đồng**, đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất (tạm tính và có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) là: ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng).

- Thuế giá trị gia tăng (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng).

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

4. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là:

$$\text{..... m}^2 \times \text{..... đồng/m}^2 = \text{..... đồng}$$

## PHẦN IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

### Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1 “**Căn hộ**” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án “.....” (Tên thương mại: .....);
- 1.3 “**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;
- 1.4 “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.5 “**Bảo hành Căn hộ**” 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;
- 1.6 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” hay “**Diện tích thông thủy**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7 “**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**” hay “**Diện tích tim tường**” là diện tích được tính từ tim tường ngăn giữa hai Căn hộ, phủ bì tường tiếp xúc hành lang chung, phủ bì ban công hay tường tiếp xúc không gian bên ngoài, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
- 1.8 “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.6 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ;

- 1.10** “**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 Điều 11.3 của Hợp đồng này;
- 1.11** “**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 căn hộ;
- 1.12** “**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;
- 1.13** “**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;
- 1.14** “**Bảo trì Nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất căn hộ và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;
- 1.15** “**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;
- 1.16** “**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;
- 1.17** “**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.

## **Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

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

### **2.1 Đặc điểm về Căn hộ:**

2.1.1 Chi tiết Căn hộ được quy định tại Phần II. Thông tin Căn hộ.

2.1.2 Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Phần II. Thông tin Căn hộ.

*Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá 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 theo thiết kế 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 Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$

(cộng/trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng 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 và Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2.1.3 Diện tích sàn xây dựng Căn hộ được quy định tại Phần II. Thông tin Căn hộ. Diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng này;

2.1.4 Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

2.1.5 Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: .....

## **2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2.1:**

2.2.1 Thửa đất số:.....;

2.2.2 Tờ bản đồ số:.....;

2.2.3 Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>

2.2.4 Tổng diện tích sử dụng đất:.....m<sup>2</sup>, trong đó:

- Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>
- Sử dụng chung (nếu có):.....m<sup>2</sup>
- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):.....

## **Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

### **3.1 Giá bán Căn hộ:**

3.1.1 Giá bán Căn hộ được quy định tại Phần III. Thông tin phương thức thanh toán.

3.1.2 Giá bán Căn hộ quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sở hữu căn hộ, thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. 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 Điều 11.4 của Hợp đồng này;
- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe, điện, nước,... theo quy định tại Điều 6.2.6 Hợp đồng này.



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

**3.2 Phương thức thanh toán:** Toàn bộ số tiền thanh toán của Hợp đồng được thực hiện bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán dưới đây với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:

- Chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC TIỀN PHÁT**
- Tài khoản số : .....tại Ngân hàng.....—  
Chi nhánh.....
- SWIFT : .....

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

**3.3 Thời hạn thanh toán:**

3.3.1 Thời hạn thanh toán Giá bán Căn hộ được quy định tại Phần III. Thông tin phương thức thanh toán.

Trường hợp khi bàn giao Căn hộ mà diện tích có sự chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$  và được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế, các Bên thống nhất sẽ đối chiếu phần diện tích chênh lệch này khi nhận bàn giao Căn hộ. Phần diện tích chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và diện tích quy định tại Hợp đồng này sẽ được xác định lại một lần nữa bằng việc so sánh diện tích thông thủy được cơ quan có thẩm quyền công nhận và ghi nhận tại Giấy chứng nhận và diện tích thông thủy quy định tại Hợp đồng này. Giá trị phần diện tích chênh lệch này sẽ được tính bằng cách lấy đơn giá  $01 \text{ m}^2$  (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn hộ<sup>8</sup> nhân (x) với phần diện tích thông thủy chênh lệch được xác định lại nêu trên, hai Bên sẽ tiến hành thanh toán hoặc trừ giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Giấy chứng nhận.

3.3.2 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 theo thông báo của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) 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. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản trị Nhà chung cư quản lý trong thời hạn tối đa là 7 ngày kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản trị Nhà chung cư có quyền yêu cầu

---

<sup>8</sup> Đơn giá  $01 \text{ m}^2$  (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn hộ = Giá bán Căn hộ chia cho diện tích thông thủy của Căn hộ.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp Nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng Căn hộ của Bên Mua trong trường hợp kinh phí bảo trì đã đóng trước khi nhận bàn giao Căn hộ không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

Bên Bán có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nếu còn sở hữu phần diện tích Căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

Ban Quản trị Nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà chung cư.

Thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng mục đích và hạng mục nêu trên thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

#### **Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ CHUNG CƯ**

- 4.1** 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.
- 4.2** 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.
- 4.3** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó. Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ 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; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình xã hội theo thiết kế đã được phê duyệt (nếu có): ....<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Điền cụ thể theo thiết kế được phê duyệt.

## **Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- 5.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng này đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phần III. Thông tin Phương thức thanh toán và được tính lãi suất chậm thanh toán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;
- 5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng điều kiện và thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 5.1.3 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 5.1.4 Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);
- 5.1.5 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;
- 5.1.6 Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- 5.1.7 Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- 5.1.8 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;
- 5.1.9 Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua nếu không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này hoặc các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật.
- 5.1.10 Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho tổ chức tín dụng (*nếu có*).
- 5.1.11 Được treo biển tên của Nhà chung cư và Bên Bán tại Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư (các vị trí được treo bao gồm tầng sân thượng của Nhà chung cư, vị trí cổng ra vào của Dự án, khu vực các sảnh chung của Tòa nhà).

5.1.12 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy Nhà chung cư và pháp luật Việt Nam.

## **5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

5.2.1 Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng 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;

5.2.2 Xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng của Nhà chung cư, Căn hộ theo đúng quy hoạch tổng thể, 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;

5.2.3 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;

5.2.4 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;

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

5.2.6 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;

5.2.7 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...;

5.2.8 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;

5.2.9 Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục để 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 cho Bên Mua.

Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi đó Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý của Căn hộ liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trường hợp 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;
- 5.2.10 Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi chưa thành lập được Ban Quản trị Nhà chung cư;
- 5.2.11 Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 5.2.12 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;
- 5.2.13 Nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán; chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản ngân hàng và giao cho Ban Quản trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.2 của Hợp đồng này;
- 5.2.14 Bên Bán có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng.
- 5.2.15 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 theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- 5.2.16 Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng Căn hộ khi Bên Mua yêu cầu.

## **Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- 6.1.1 Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 được xây dựng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp theo tiêu chuẩn hoàn thiện cơ bản và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 6.1.2 Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư. Bên Mua phải trả chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe.
- 6.1.3 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 Điều 5.2.9 của Hợp đồng*);
- 6.1.4 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;
- 6.1.5 Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá bán 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;

- 6.1.6 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;
- 6.1.7 Có quyền nhận hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu:
- a) 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 Điều 4 của 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;
  - b) Trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:
    - (i) Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và 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; hoặc
    - (ii) Đồng ý nhận bàn giao Căn hộ. Khi đó, Giá bán và diện tích thông thủy của Căn hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng. Giá bán căn hộ sẽ được căn cứ theo diện tích thông thủy được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Hợp đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày hai Bên hoàn tất ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng và Biên bản bàn giao Căn hộ trên thực tế. Để làm rõ, Bên Mua được nhận Tiền Lãi Chậm Bàn Giao phát sinh tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán và Bên Mua ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ theo diện tích đo đạc thực tế (nếu có).

Trường hợp khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận với diện tích thông thủy được cơ quan có thẩm quyền công nhận và ghi nhận tại Giấy chứng nhận có chênh lệch vượt quá  $\pm 02\%$  (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích thông thủy được đo đạc thực tế tại thời điểm bàn giao Căn hộ nêu trên, thì giá trị phần diện tích chênh lệch sẽ được tính như quy định tại Điều 3.3.1 Hợp đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán hoặc cản trừ giá trị phần diện tích chênh lệch này trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày bàn giao Giấy chứng nhận; hoặc
    - (iii) Đổi sang một Căn hộ khác theo thỏa thuận của hai Bên. Để làm rõ, Bên Mua được nhận Tiền Lãi Chậm Bàn Giao phát sinh từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán và Bên Mua ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ khác (nếu có).
- 6.1.8 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;
- 6.1.9 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;
- 6.1.10 Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì phần sử hữu chung Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.2 của Hợp đồng này;

- 6.1.11 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Căn hộ trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư không được tính vào giá bán, 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 Căn hộ trong Nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 6.1.12 Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 6.1.13 Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền thanh toán trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
- 6.1.14 Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này.

## **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá bán Căn hộ và các khoản nghĩa vụ tài chính thuộc về Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Trường hợp các Bên chưa xác định được thời điểm thanh toán tại Hợp đồng này thì các Bên sẽ thỏa thuận thời điểm thanh toán nhưng không quá 07 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về việc thanh toán đến Bên Mua.
- 6.2.2 Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 6.2.3 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, Bảo hiểm cháy nổ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- 6.2.4 Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà chung cư. Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư và phải đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng theo quy định tại Điều 11.4 Hợp đồng này.
- 6.2.5 Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này và các chi phí để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.
- 6.2.6 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, hồ bơi, gym (nếu có)... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định pháp luật.
- 6.2.7 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 Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 6.2.8 Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư trong việc quản lý, vận hành Nhà chung cư.

- 6.2.9 Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 6.2.10 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.
- 6.2.11 Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 6.2.12 Bên Mua cam kết và đảm bảo: Số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên Mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên Bán. Do đó, Bên Mua đồng ý rằng, ngay khi số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc yêu cầu Bên Bán phong tỏa và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Bên Bán có yêu cầu bằng văn bản thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, bán Căn hộ cho khách hàng khác. Theo đó, toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sẽ được Bên Bán phong tỏa và chuyển giao cho cơ quan Nhà nước/Bên thứ ba bất kỳ hoặc hoàn trả cho Bên Mua theo quyết định có hiệu lực thi hành của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại sau khi đã khấu trừ (i) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là **08%** (*tám phần trăm*) Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); và (ii) Tiền Lãi Quá Hạn quy định tại Điều 12.1.2 Hợp đồng này được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng<sup>10</sup>; và (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.
- 6.2.13 Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng hoặc kết cấu công trình, có ảnh hưởng đến mặt tiền công trình và các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư.
- 6.2.14 Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các công trình công cộng, tiện ích chung.
- 6.2.15 Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật nhằm mục đích hoàn tất các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 6.2.16 Bên Mua 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

---

<sup>10</sup> Lưu ý: Tiền Lãi Quá Hạn được nêu sẽ không tính trên khoản tiền bị phong tỏa hoặc bị thu hồi theo quyết định có hiệu lực thi hành của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán đúng hạn cho Bên Bán theo Phương thức thanh toán được quy định tại Phần III. Thông tin Phương thức thanh toán Hợp đồng này.



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.

- 6.2.17 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 6.2.18 Tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.
- 6.2.19 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.

## **Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (*nếu có*) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.3 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.
- 7.4 Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền.
- 7.5 Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

## **Điều 8. BÀN GIAO CĂN HỘ**

### **8.1 Điều kiện bàn giao Căn hộ:**

- Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó;
- Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 05% (*năm phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này hoặc trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (*năm phần trăm*) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng nhưng hai Bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác theo quy định tại điểm (ii) và (iii) khoản (b) Điều 6.1.7 của Hợp đồng này;
- Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp theo tiêu chuẩn hoàn thiện cơ bản mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.5 của Hợp đồng này;

- Bên Mua đã thanh toán Giá bán Căn hộ đúng theo tiến độ tại Phần III. Thông tin phương thức thanh toán đến thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc đã hoàn tất toàn bộ việc khắc phục các vi phạm (nếu có);
- Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định pháp luật hiện hành;
- Bên Mua đã hoàn tất việc nộp kinh phí bảo trì phân sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định.

**8.2** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào: tháng ..... năm .....

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng tối đa không quá .....<sup>11</sup> 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 bàn giao Căn hộ là 07 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

**8.3** Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ trong trường hợp Căn hộ đủ điều kiện bàn giao.

Nếu quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (*trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.7*) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua được xem như đã đồng ý với hiện trạng thực tế của Căn hộ mà không được quyền nêu bất cứ lý do nào để từ chối nhận bàn giao, đồng thời Bên Bán được xem như đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này. Khi đó, ngoài nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên Mua phải chịu Lãi Chậm Nhận Bàn Giao theo quy định tại Điều 12.3 Hợp đồng kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế.

Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua với bất kỳ lý do gì (*trừ trường hợp bất khả kháng*) mà vẫn không nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp đồng này.

**8.4** 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 trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán.

---

<sup>11</sup> *Điền theo thỏa thuận của hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 90 ngày.*

## **Điều 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 9.1** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại **Điều 85 Luật Nhà ở 2014** và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2** 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.
- 9.3** Nội dung bảo hành 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 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. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm đến Căn hộ kiểm tra và cùng Bên Mua xác định công việc, thỏa thuận thời gian tiến hành bảo hành và ký vào Biên bản làm việc, trừ những trường hợp khẩn cấp theo thông báo của Bên Mua. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ký vào Biên bản làm việc, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo quy định pháp luật.
- 9.5** Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6** Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.6.1** Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 9.6.2** Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- 9.6.3** Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- 9.6.4** Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
- 9.6.5** Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 9.7** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

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

## **Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 10.1** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo bằng văn bản trước ít nhất 15 ngày để Bên Bán cùng Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 10.2** Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- 10.3.1 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;
- 10.3.2 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 10.3.3 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;
- 10.3.4 Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- 10.4** Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và 10.2, người mua lại Căn hộ 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 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**

- 11.1** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này (*kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ*) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3.
- 11.2** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: toàn bộ các Căn hộ Bên Bán giữ lại chưa bán hoặc không bán; tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm sau khi đã trừ phần diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư theo tiêu chuẩn quy định pháp luật

và thiết kế đã được phê duyệt; chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án; phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng (bao gồm: diện tích các sảnh (ngoại trừ phần diện tích sảnh chung của Tòa nhà), khu vệ sinh, thang máy các tầng (ngoại trừ thang máy chung của khu Căn hộ), phòng thể dục, hồ bơi, cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ, nhà trẻ theo thiết kế được phê duyệt).<sup>12</sup> Chi tiết được quy định tại **Danh mục phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung và phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng riêng** đính kèm Hợp đồng này.

Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3. 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...) sẽ do Bên Bán quyết định sau khi Tòa nhà được xây dựng hoàn thiện.

**11.3** 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:

11.3.1 Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2;

11.3.2 Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

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

11.3.4 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;

11.3.5 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 được phê duyệt;

11.3.6 Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư.

**11.4** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

11.4.1 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành Nhà chung cư với Doanh nghiệp quản lý vận

---

<sup>12</sup> Sẽ được lập thành Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và dựa theo Quyết định phê duyệt dự án trước khi ký kết Hợp đồng này phù hợp với Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở 2014.

hành Nhà chung cư, Bên Mua phải thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà chung cư dự kiến từ: ..... **đồng/m<sup>2</sup>/tháng**<sup>13</sup> (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và được tính trên Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Khoản 2.1.2 Điều 2 Hợp đồng này). Mức phí này có thể được điều chỉnh căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và dịch vụ được sử dụng trong Nhà chung cư tại thời điểm bàn giao Căn hộ, được xác định và ghi nhận tại Thông báo Bàn giao Căn hộ hoặc (các) thông báo khác của Bên Bán, nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức phí trần do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba được Bên Bán ủy quyền vào thời điểm do các Bên thỏa thuận.

11.4.2 Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm:

- a) Chi phí cho Doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (*như thang máy, máy bơm và máy móc, thiết bị khác*) thuộc phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- b) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị Nhà chung cư hoặc Ban quản lý tòa nhà và các chi phí hợp lý khác được Hội nghị Nhà chung cư thông qua phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị Nhà chung cư hoặc Ban quản lý tòa nhà.

11.4.3 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 Doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư.

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

## **Điều 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá bán Căn hộ như sau:**

12.1.1 Nếu Bên Mua thanh toán trễ hạn quá 05 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền Đợt 1 được quy định tại Phần III. Thông tin phương thức thanh toán của Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý mất số tiền đã đặt cọc theo Thỏa thuận

---

<sup>13</sup> Theo thỏa thuận giữa các Bên, nhưng không quá mức trần do pháp luật quy định.

đặt cọc để ký kết Hợp đồng<sup>14</sup>, đồng thời Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng này và bán Căn hộ cho khách hàng khác;

- 12.1.2 Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá bán Căn hộ của các đợt tiếp theo mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất bằng **0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày)** (“**Tiền Lãi Quá Hạn**”) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả;
- 12.1.3 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 vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); và (ii) Tiền Lãi Quá Hạn được tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng; và (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (*ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...*).

## **12.2 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:**

- 12.2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá bán Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng (*ngày mà Bên Bán phải bàn giao Căn hộ là ngày bàn giao Căn hộ và cộng .....<sup>15</sup> ngày Bên Bán được phép trễ hạn*) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán tiền lãi cho Bên Mua với mức lãi suất bằng **0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày)** (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ thực tế.
- 12.2.2 Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 60 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (*ngày mà Bên Bán phải bàn giao Căn hộ là ngày bàn giao Căn hộ và cộng .....<sup>16</sup> ngày Bên Bán được phép trễ*

---

<sup>14</sup> Khoản tiền đặt cọc để ký kết Hợp đồng sẽ chuyển thành một phần tiền thanh toán Đợt 1 sau khi Hợp đồng được ký kết và Bên Mua sẽ mất khoản tiền này nếu không thanh toán đủ phần còn lại của Đợt 1. Đối với khoản tiền Bên Mua thanh toán thêm ngoài khoản tiền đặt cọc nhưng chưa đủ khoản tiền Đợt 1 sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán này. Trường hợp khoản tiền đặt cọc lớn hơn khoản tiền Bên Mua phải thanh toán trong Đợt 1 thì khoản tiền chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ cho Đợt thanh toán kế tiếp.

<sup>15</sup> Điền theo số ngày quy định tại Điều 8 Hợp đồng.

<sup>16</sup> Điền theo số ngày quy định tại Điều 8 Hợp đồng.

hạn) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng; và (ii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do Bên Mua vi phạm việc thực hiện Hợp đồng (nếu có); và (iii) các khoản nghĩa vụ tài chính mà Bên Mua chưa hoàn thành đối với Bên Bán (*nếu có*). Đồng thời, Bên Bán thanh toán cho Bên Mua: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); và (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (*ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...*).

- 12.3** Không mâu thuẫn với Điều 8.3 Hợp đồng này, trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao (trừ trường hợp bất khả kháng) thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi với mức lãi suất bằng **0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày)** (“**Tiền Lãi Chậm Nhận Bàn Giao**”) tính trên Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*) từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế, nhưng không quá 90 ngày.

Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua vẫn không nhận bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) thì Bên Bán có quyền (*nhưng không có nghĩa vụ*) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); (ii) Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*); (iii) Tiền Lãi Chậm Nhận Bàn Giao theo quy định tại Điều này; (iv) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh; (v) Tiền thuế giá trị gia tăng và các khoản phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan Nhà nước hoàn trả; và (vi) Phí quản lý, vận hành nhà Chung cư (được quy định tại Điều 11.4.1 Hợp đồng này) từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*).

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (*ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...*).



## **Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **13.1 Bên Bán cam kết:**

- 13.1.1 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;
- 13.1.2 Căn hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

### **13.2 Bên Mua cam kết:**

- 13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
  - 13.2.2 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;
  - 13.2.3 Số tiền thanh toán Giá bán 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 (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán). Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thanh toán Giá bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;
  - 13.2.4 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.
- 13.3** Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4** 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.
- 13.5** Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

## **Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

### **14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:**

- 14.1.1 Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- 14.1.2 Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

- 14.1.3 Do ốm đau, tai nạn thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế được thành lập và cấp phép đủ điều kiện hoạt động theo quy định pháp luật hiện hành. Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải cung cấp các giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng này cho bên còn lại.
- 14.2** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (*bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp*) cho bên còn lại biết trong thời hạn 90 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.
- 14.4** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.4 của Hợp đồng này.

## **Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1** Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- 15.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- 15.1.2 Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1.3 của Hợp đồng hoặc Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.3 của Hợp đồng;
- 15.1.3 Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng, hoặc trường hợp đến thời hạn phải bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 12.2.2 Hợp đồng mà diện tích sử dụng Căn hộ thực tế vẫn bị chênh lệch vượt quá 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng chế tài được quy định tại Điều 12.2.2 Hợp đồng này;
- 15.1.4 Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 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;
- 15.1.5 Hai Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng này.
- 15.2** Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Hợp đồng này nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản;

- 15.3** Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua đơn phương, chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng không theo điều kiện, quy định Hợp đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); (ii) Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*); (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh; và (iv) Phí quản lý Căn hộ từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*).

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (*ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...*).

- 15.4** Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán đơn phương, chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng không theo điều kiện, quy định Hợp đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*); (ii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do Bên Mua vi phạm việc thực hiện Hợp đồng phát sinh trước thời điểm chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*); và (iii) Phí quản lý Căn hộ từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*). Đồng thời, Bên Bán thanh toán cho Bên Mua: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); và (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt Hợp đồng; và (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (*ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...*).

## **Điều 16. THÔNG BÁO**

- 16.1** Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng này.
- 16.2** Mỗi Bên phải 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 một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ như nêu ở phần đầu của Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 16.3** 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 Điều 16.1, Điều 16.2 và trong thời gian như sau:

- 16.3.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- 16.3.2 Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- 16.3.3 Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 16.3.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trường hợp đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và 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**

- 17.1** Việc cấp số nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế hai Bên thừa nhận và đồng ý rằng số nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể khác với mã tham chiếu Căn hộ được quy định tại Phần II. Thông tin Căn hộ của Hợp đồng này với điều kiện không làm thay đổi vị trí Căn hộ trên thực tế.
- 17.2** Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết và nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo.
- 17.3** Việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.
- 17.4** Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người hoặc 02 chủ thể trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người/từng chủ thể. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này là quyền lợi và nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người/từng chủ thể của Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng người/từng chủ thể của Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ mà không cần có được sự chấp thuận của từng người/từng chủ thể hoặc tất cả những người/chủ thể thuộc Bên Mua. Để thuận tiện, những người/chủ thể thuộc Bên Mua tại đây đồng ý rằng việc Bên Bán thông báo cho 01 (một) người/chủ thể thuộc Bên Mua đồng nghĩa với Bên Bán đã thông báo cho tất cả những người/chủ thể thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, mọi giấy tờ do Bên Mua ký tên cần phải có chữ ký của đầy đủ tất cả những người/chủ thể thuộc Bên Mua hoặc Bên được uỷ quyền hợp pháp/người thừa kế hợp pháp của những người/chủ thể thuộc Bên Mua.
- 17.5** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các Bên kế nhiệm và các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết,

(*những*) người thừa kế của Bên Mua được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

**17.6** Tuân thủ nội quy:

17.6.1 Bên Mua cam kết tuân thủ Bản nội quy Nhà chung cư tạm thời do Bên Bán ban hành;

17.6.2 Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho một Bên thứ ba theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư. Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư trong mọi trường hợp.

**Điều 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

**18.1** Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

**18.2** Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**19.1** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn khoản tiền thanh toán đợt 1 theo Phần III. Thông tin phương thức thanh toán của Hợp đồng này.

**19.2** Hợp đồng này được lập thành 04 (*bốn*) bản chính và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**19.3** Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ mua bán, 01 Bản nội quy Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật tư, thiết bị cung cấp theo tiêu chuẩn hoàn thiện cơ bản, 01 Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng, 01 bản Danh mục phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung và phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng riêng.

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.

**19.4** 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**

Họ tên:..... Ký tên:\_\_\_\_\_

Họ tên:..... Ký tên:\_\_\_\_\_

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

Họ tên:..... Ký tên:\_\_\_\_\_

**PHỤ LỤC 1:  
DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ  
THEO TIÊU CHUẨN HOÀN THIỆN CƠ BẢN**

| <b>STT</b>              | <b>Khoản mục</b> | <b>Vật liệu</b> | <b>Qui cách</b> | <b>Nhà cung cấp</b> |
|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| <b>SÀN</b>              |                  |                 |                 |                     |
| 1                       |                  |                 |                 |                     |
| 2                       |                  |                 |                 |                     |
| 3                       |                  |                 |                 |                     |
| 4                       |                  |                 |                 |                     |
| <b>TƯỜNG</b>            |                  |                 |                 |                     |
| 5                       |                  |                 |                 |                     |
| 6                       |                  |                 |                 |                     |
| 7                       |                  |                 |                 |                     |
| 8                       |                  |                 |                 |                     |
| <b>TRẦN</b>             |                  |                 |                 |                     |
| 9                       |                  |                 |                 |                     |
| 10                      |                  |                 |                 |                     |
| <b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b> |                  |                 |                 |                     |
| 11                      |                  |                 |                 |                     |
| 12                      |                  |                 |                 |                     |
| 13                      |                  |                 |                 |                     |
| 14                      |                  |                 |                 |                     |
| <b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b> |                  |                 |                 |                     |
| 15                      |                  |                 |                 |                     |
| 16                      |                  |                 |                 |                     |
| 17                      |                  |                 |                 |                     |

|                      |  |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|--|
| 18                   |  |  |  |  |
| 19                   |  |  |  |  |
| <b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b> |  |  |  |  |
| 20                   |  |  |  |  |
| 21                   |  |  |  |  |
| 22                   |  |  |  |  |
| 23                   |  |  |  |  |
| 24                   |  |  |  |  |
| 25                   |  |  |  |  |
| <b>BẾP</b>           |  |  |  |  |
| 26                   |  |  |  |  |

**Ghi chú:** Điền cụ thể khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ sang các trang thiết bị, vật liệu tương đương thì phải có sự thỏa thuận của các bên. Đối với Căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc Bên Mua muốn hoàn thiện thêm, Bên Mua cam kết:

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn hộ (*bản vẽ thiết kế, nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công*) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán nhận được hồ sơ từ Bên Mua.
2. Sau thời hạn .....<sup>17</sup> tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ Biên bản bàn giao Căn hộ), nếu Bên Mua vẫn chưa thực hiện xong việc hoàn thiện nội thất Căn hộ thì Bên Mua phải tuân thủ quy định cải tạo Căn hộ được thể hiện tại Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

---

<sup>17</sup> Điền theo thỏa thuận của hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng.



**PHỤ LỤC 2:**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CĂN HỘ**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN**

## PHỤ LỤC 3: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

### PHẦN I: ĐỊNH NGHĨA

#### Điều 1. ĐỊNH NGHĨA

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này sẽ có nghĩa như sau:

1. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát làm Chủ đầu tư, bao gồm các Khu Căn hộ, Khu Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng và các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc Dự án ..... tại địa chỉ số .....
2. “**Khu Căn hộ**” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn hộ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích dịch vụ, thương mại, văn phòng và mục đích khác;
3. “**Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại**” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, dịch vụ, thương mại hoặc mục đích khác (*không bao gồm mục đích ở*) theo quy hoạch của Dự án được duyệt;
4. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm mô tả tại Hợp đồng mua bán Căn hộ;
5. “**Hợp đồng**” hoặc “**Hợp đồng mua bán Căn hộ**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các thay đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết giữa Chủ đầu tư (*Bên Bán*) và Chủ sở hữu Căn hộ (*Bên Mua*) trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư;
6. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Tiến Phát, doanh nghiệp được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310521080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ ..... ngày ..... tháng ..... năm .....
7. “**Chủ sở hữu Căn hộ**” là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật*) (“**Giấy chứng nhận**”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán Căn hộ, hoặc (iii) Văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy định của pháp luật, hoặc (iv) các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
8. “**Chủ sở hữu khác**” là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích thuộc Dự án mà không phải là Chủ đầu tư hoặc Chủ sở hữu Căn hộ;

9. **“Chủ sở hữu Nhà chung cư”** là Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư).
10. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho Nhà chung cư, thuộc sở hữu/sử dụng chung của các Chủ sở hữu Nhà chung cư và Chủ đầu tư;
11. **“Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ”** là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn hộ, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của các Chủ sở hữu Căn hộ và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Căn hộ);
12. **“Phần sở hữu chung của Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại”** là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (*theo bố trí của Chủ đầu tư tùy từng thời điểm*) của các Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại);
13. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
14. **“Hội nghị Nhà chung cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Nhà chung cư (*tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia*), được triệu tập và tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
15. **“Ban Quản trị Nhà chung cư”** là Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà chung cư;
16. **“Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ”** là phần diện tích sử dụng và trang thiết bị kỹ thuật của Căn hộ thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ, được xác định cụ thể theo từng Hợp đồng mua bán Căn hộ ký kết giữa Chủ sở hữu Căn hộ với Chủ đầu tư;
17. **“Người sử dụng Căn hộ”** là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ trong việc quản lý, sử dụng Căn hộ theo thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
18. **“Người sử dụng khác”** là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu khác trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo thỏa thuận với Chủ sở hữu khác thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
19. **“Người sử dụng Nhà chung cư”** là Người sử dụng Căn hộ và Người sử dụng khác;
20. **“Nội quy”** là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này, tất cả các phụ lục, văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;

21. “**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm các việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
22. “**Hợp đồng dịch vụ quản lý**” là hợp đồng được ký kết giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư (*sau khi được thành lập*) với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để cung cấp và thực hiện các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
23. “**Phí quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các khoản chi phí hàng tháng mà Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đối với Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
24. “**Sự kiện bất khả kháng**” nghĩa là một trong các sự kiện sau đây nếu 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 và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; (ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên; hoặc (iii) Do ốm đau, tai nạn phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

## **Điều 2. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

1. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà chung cư, được áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư và khách ra vào Nhà chung cư.
2. Việc quản lý, vận hành và sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng riêng, phần diện tích thuộc sở hữu/sử dụng chung không thuộc phạm vi Khu Căn hộ và Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ phải tuân thủ Nội quy này và quy chế quản lý riêng theo thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu khác.
3. Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Người sử dụng Căn hộ, người nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với Căn hộ từ Chủ sở hữu Căn hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Nội quy này. Người sử dụng Căn hộ phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị Nhà chung cư/Chủ đầu tư yêu cầu. Chủ sở hữu Căn hộ phải tự mình hoặc thông qua Người sử dụng Căn hộ kịp thời khắc phục những vi phạm Nội quy thuộc về trách nhiệm của Chủ sở hữu Căn hộ, bất kể Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.
4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Nhà chung cư trong Nội quy này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Người sử dụng Nhà chung cư.

5. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Khu Căn hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ.
6. Đối với những nội dung không quy định trong bản Nội quy này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

## PHẦN II:

## NỘI DUNG

### **Điều 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

1. Chấp hành nghiêm chỉnh 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 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 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 hoặc đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra.
5. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh...
6. Thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư về bất kỳ hành vi vi phạm Nội quy này của Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư hoặc bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Nhà chung cư.
7. Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Nhà chung cư, đồng thời được lưu giữ trong két an toàn đặt tại Văn phòng Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư nói riêng và Nhà chung cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Nhà chung cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Nhà chung cư. Trong trường hợp có thay đổi chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm thông báo và cung cấp ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
8. Đăng ký với Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư liên hệ trong trường hợp

cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.

9. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy... mà Chủ sở hữu Nhà chung cư cũng như Người sử dụng Nhà chung cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.
10. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do Chủ đầu tư, Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư tùy thời điểm.

## **Điều 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

1. 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.
2. Gây thắm, 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 bản Nội quy này.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu 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.
6. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
10. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư trái với quy định; coi nói, đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu, sử dụng riêng.

11. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với các quy định tại Nội quy và quy định pháp luật hiện hành.
12. Sử dụng Căn hộ trái mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn hộ.
13. Cản trở việc bảo trì phần sở hữu chung hoặc việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng
14. 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 cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
16. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu Nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.
17. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

Chủ sở hữu 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. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hoá, máy móc, thiết bị, vật tư, vật phế thải...
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Không được cản trở lối ra vào các căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra/vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.



5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các Công trình tiện ích.
7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
8. Khi treo bảng hiệu thương mại phải được Chủ đầu tư đồng ý về thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành. Trong trường hợp treo biển hiệu, logo tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan (*phí quản lý, bảo dưỡng...*) theo quy định của Chủ đầu tư (trước khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập) hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư.
9. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản trong Nhà chung cư. Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra trong Nhà chung cư, trừ mất mát, thiệt hại, rủi ro tại những khu vực Chủ đầu tư/Ban quản trị cung cấp dịch vụ trông giữ có thu phí hoặc các trường hợp do lỗi của Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban Quản trị Nhà chung cư và Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu Nhà chung cư, duy trì an ninh trật tự chung.
10. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư tùy 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**

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu Nhà chung cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu Nhà chung cư khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm 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 bản Nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc Phần sở hữu/sử dụng riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư khác. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thông báo cho Ban Quản trị 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 có hư hỏng, khiếm khuyết các thiết bị thuộc phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc phần sở hữu/sử dụng riêng trong khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại

phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải báo cáo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Chủ đầu tư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc cải tạo, sửa chữa, thay thế và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu Chủ sở hữu Nhà chung cư thuê người/đơn vị thi công khác thì phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện thi công.
6. Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (*như mái, tường, vách ngăn, v.v.*) trên ban công.
7. 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 trị 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.
8. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư tùy thời điểm.

#### **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 Nhà chung cư phải thông báo ngay cho Ban Quản trị 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 trị 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 NHÀ CHUNG CƯ**

1. Yêu cầu Ban Quản trị 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. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn 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.
5. Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng.
6. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Bên thứ ba bị hư hỏng do Chủ sở hữu Nhà chung cư gây ra.
7. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng về các quy định của bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này. Chủ sở hữu Nhà chung cư hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với Căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này hoặc theo quy định pháp luật vào từng thời điểm.

#### **Điều 8. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

1. Thành viên Ban quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, 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. Thành viên Ban quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Trường hợp Chủ sở hữu Nhà chung cư hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ và/hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng và/hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.

#### **Điều 9. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)**

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật phòng cháy chữa cháy, các phương án PCCC cơ sở được sở cảnh sát PCCC thành phố Hồ Chí Minh ban hành và quy định riêng của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
2. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy định kỳ hàng năm của Nhà chung cư
3. Chủ sở hữu 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 trị Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu Nhà chung cư cho các công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng phải có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở bên thuê nghiêm chỉnh chấp hành bản 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 khu vực thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư.
- 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) 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 trị Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- đ) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng nội quy phòng cháy chữa cháy, 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.
- e) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- g) 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 cho 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;
- đ) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
- e) Đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
- g) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
- h) 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,...

- i) Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas,...
  - k) 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, Chủ sở hữu Nhà chung cư không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

#### **Điều 10. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC**

1. Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư chỉ được sửa đổi, bổ sung sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung, Ban Quản trị Nhà chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư và công bố trên bản tin của Nhà chung cư để các Chủ sở hữu Nhà chung cư biết và thực hiện.
3. Trong quá trình thực hiện, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư để đưa ra Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

#### **Điều 11. QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP**

Các bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong bản Nội quy này cho đến khi Bản nội quy chính thức được Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.

#### **Điều 12. HIỆU LỰC THI HÀNH**

1. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
2. Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư áp dụng cho mọi Chủ sở hữu Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo:

Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ, Người sử dụng Nhà chung cư, khách và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và ký cam kết thực hiện bản Nội quy này.

**PHỤ LỤC 4:  
DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH, CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC  
SỞ HỮU, SỬ DỤNG CHUNG VÀ PHẦN DIỆN TÍCH, CÔNG TRÌNH  
TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU, SỬ DỤNG RIÊNG<sup>18</sup>**

| STT | Nội dung | Phần sở hữu,<br>sử dụng<br>chung của<br>toàn bộ Nhà<br>chung cư | Phần sở<br>hữu, sử<br>dụng<br>riêng của<br>Bên Bán | Phần sở<br>hữu, sử<br>dụng<br>riêng của<br>Bên Mua | Ghi chú |
|-----|----------|---|--|--|---------|
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |
|     |          |   |  |  |         |

---

<sup>18</sup> Nội dung cụ thể do các Bên thoả thuận điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt.

**PHỤ LỤC 5:**  
**BẢN CAM KẾT VỀ VIỆC TUÂN THỦ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ,**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
**VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**

Ông/Bà : ..... Năm sinh:.....  
Số CMND : ..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên lạc : .....  
Điện thoại : ..... Email:.....

Tôi đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số ..... ngày ..... tháng  
..... năm ..... để mua Căn hộ ..... số ....., tầng ..... thuộc Dự  
án ..... tọa lạc tại địa chỉ .....

Tôi đã đọc, hiểu, đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng mua  
bán Căn hộ, Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ, Nội quy quản lý, sử dụng  
Nhà chung cư và các tài liệu đính kèm khác.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ..... tháng ..... năm 20.....*

**Bên mua căn hộ**  
*(Ký và ghi rõ họ tên)*

\_\_\_\_\_  
Họ và tên:.....