

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ**

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC LỘC PHÁT

Và

Ông/Bà:

MỤC LỤC

- ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI
 - ĐIỀU 2. CĂN HỘ MUA BÁN
 - ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ,
 - ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở
 - ĐIỀU 5. GIAO NHẬN CĂN HỘ
 - ĐIỀU 6. PHÍ QUẢN LÝ, PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ GIA TĂNG
 - ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN LỆ PHÍ CÓ LIÊN QUAN
 - ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU
 - ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN
 - ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA
 - ĐIỀU 11. BẢO HÀNH NHÀ Ở
 - ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG
 - ĐIỀU 13. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG
 - ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG
 - ĐIỀU 15. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG
 - ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG
 - ĐIỀU 17. CAM ĐOAN, BẢO ĐẢM VÀ CAM KẾT CỦA CÁC BÊN
 - ĐIỀU 18. THÔNG BÁO
 - ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
 - ĐIỀU 20. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG
-
- PHỤ LỤC 1 . ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ TÒA NHÀ CÓ CĂN HỘ
 - PHỤ LỤC 2 . NỘI QUY KHU CĂN HỘ
 - PHỤ LỤC 3 . TIẾN ĐỘ THANH TOÁN
 - PHỤ LỤC 4 . DANH MỤC VẬT LIỆU & TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ
 - PHỤ LỤC 5 . DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ TÒA NHÀ

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

CĂN CỨ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội khóa XII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Giấy chứng quyền sử dụng đất số [___] do [___] cấp ngày [___];
- Quyết định phê duyệt 1/500 số [___] do [___] ban hành ngày [___];

- *Quyết định công nhận chủ đầu tư số [___] do [___] ban hành ngày [___];*
- *Căn cứ giấy phép xây dựng số*;
- *Văn bản của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh số [___] ngày [___] về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai*
- *Thỏa thuận bảo lãnh số.... ký kết giữa Công ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát với Ngân hàng ... về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát đối với khách hàng khi không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng; và*
- *Khả năng, năng lực và nhu cầu của các Bên.*

Hợp Đồng Mua Bán này được lập vào ngày.....tháng.....năm....., bởi và giữa:

BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC LỘC PHÁT

Giấy chứng nhận đăng ký : 0312912428 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố
doanh nghiệp số Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/09/2014 và được
sửa đổi vào từng thời điểm.
Trụ sở chính : 19 Đường 31B, Khu phố 5, Phường An Phú, Quận
2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Văn phòng giao dịch : 53-55 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại :
Fax :
Được đại diện bởi :
Chức vụ :
Số tài khoản :

Và

BÊN MUA

Ông/Bà :
CMND/CCCD hoặc Hộ :
chiếu.
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên lạc :
Điện thoại :
Email :
Số tài khoản :
Mã số thuế thu nhập cá :
nhân

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

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu như sau:

- 1.1 “**Ban Quản Trị Tòa Nhà**” có nghĩa là những người đại diện cho Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Cư Ngụ Khác của Tòa Nhà được thành lập để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập bởi Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định tại Luật Nhà ở.
- 1.2 “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (*hai*) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là

nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ giữa những người thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ riêng lẻ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những nghĩa vụ thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng. Tuy nhiên, để làm rõ, những văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải có chữ ký của từng người thuộc Bên Mua, trừ trường hợp những người thuộc Bên Mua có thỏa thuận khác hoặc ủy quyền theo quy định dưới đây.

Để thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Mua (nếu có từ 02 (*hai*) người trở lên) có thể thỏa thuận ủy quyền cho 01 (*một*) người (“**Người Được Ủy Quyền**”) làm đại diện để liên lạc hoặc trao đổi với Bên Bán trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp đó, bất kỳ/tất cả các hành vi do Người Được Ủy Quyền thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua. Văn bản ủy quyền phải được lập và công chứng theo quy định của pháp luật.

- 1.3 “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công Ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát.
- 1.4 “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ giữa Bên Bán và Bên Mua.
- 1.5 “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**(Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” có nghĩa là những người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Tòa Nhà trên cơ sở hợp đồng mua bán ký với Chủ Đầu Tư, mua, thừa kế hoặc nhận tặng cho từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác, hoặc trên cơ sở khác phù hợp pháp luật. Trong Hợp Đồng này, (Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ bao gồm Bên Mua và các chủ sở hữu căn hộ khác trong Tòa Nhà.
- 1.7 “**(Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà**” có nghĩa là (Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và (các) chủ sở hữu phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà.
- 1.8 “**Căn Hộ**” có nghĩa là một căn hộ trong Tòa Nhà được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự Án với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; nhưng không bao gồm tường bao Căn Hộ, 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 từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt. Trừ khi được quy định cụ thể trong Hợp Đồng, để tránh hiểu nhầm, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ không tính phần diện tích hồ bơi, sân vườn, sân hiên.
- 1.10 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2.
- 1.11 “**Diện Tích Sàn Căn Hộ**” có nghĩa là diện tích tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Diện Tích Sàn Căn Hộ 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. Trừ khi được quy định cụ thể trong Hợp Đồng,

để tránh hiểu nhầm, Diện Tích Sàn Căn Hộ sẽ không tính phần diện tích hồ bơi, sân vườn, sân hiên.

- 1.12** “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” có nghĩa là đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật, thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.13** “**Dự Án**” có nghĩa là cụm nhà chung cư đa chức năng (thương mại dịch vụ văn phòng và căn hộ) cao cấp với tên thương mại là Metropole, trong đó có nhiều tòa nhà được xây dựng tại các lô 1-13, 1-14, 1-16 và 1-17 Khu chức năng số 1, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.14** “**Giá Bán Căn Hộ**” có nghĩa là khoản tiền được xác định bằng tiền đồng Việt Nam (VNĐ), có giá trị là tổng khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Điều 3. Trong đó, “**Giá Căn Hộ**” là giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì.
- 1.15** “**Giấy Chứng Nhận**” có nghĩa 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 đối với Căn Hộ theo quy định của Luật Đất đai.
- 1.16** “**Hợp Đồng**” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này (bao gồm các phụ lục, phụ biểu đính kèm) và các văn bản sửa đổi, bổ sung do Hai Bên xác lập vào từng thời điểm.
- 1.17** “**Hội Nghị Tòa Nhà**” có nghĩa là hội nghị của Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Cư Ngụ Khác để bầu ra Ban Quản Trị Tòa Nhà, quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Nội Quy Khu Căn Hộ, thiết lập Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, lựa chọn doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.
- 1.18** “**Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là khoản tiền mà mỗi Bên có nghĩa vụ phải đóng góp theo quy định pháp luật để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà.
- 1.19** “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” có nghĩa là ngày bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua trên thực tế được xác lập tại Biên Bản Bàn Giao hoặc là ngày mà Bên Mua được cho là đã chấp nhận và nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.5(a), 5.6 và 5.7.
- 1.20** “**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**” có nghĩa như quy định tại Điều 5.1.
- 1.21** “**Ngày Dự Kiến Bàn Giao**” có nghĩa như quy định tại Điều 5.1.
- 1.22** “**Người Cư Ngụ Khác**” có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài (Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà dưới bất kỳ hình thức nào dù ngắn hạn hay dài hạn, thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc cho sử dụng bởi (Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 1.23** “**Nội Quy Khu Căn Hộ**” có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng khu căn hộ của Tòa Nhà được đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Nội Quy Khu Căn Hộ được Bên Bán ban hành và quy định tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng.

- 1.24** “**Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa là “Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà” và “Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ”, chi tiết như quy định tại Điều 13.3.
- 1.25** “**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**” có nghĩa là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 và Điểm a Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà Ở, được bố trí tại các tầng [] của Tòa Nhà nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà như được quy định cụ thể tại Điều 13.3.
- 1.26** “**Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ**” có nghĩa là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Khoản 2 Điều 100 và Điểm a Khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà Ở, được bố trí tại các tầng [] của Tòa Nhà nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ như được quy định cụ thể tại Điều 13.3.
- 1.27** “**Phần Sở Hữu Riêng**” có nghĩa là Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và các phần sở hữu riêng khác của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác.
- 1.28** “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” có nghĩa là các diện tích và khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được xác định chi tiết tại Điều 13.2.
- 1.29** “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” có nghĩa là phần diện tích và khu vực, hạng mục thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua, được xác định chi tiết tại Điều 13.1.
- 1.30** “**Phần Sử Dụng Riêng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.4.
- 1.31** “**Phí Quản Lý**” có nghĩa là khoản phí phải trả cho các Dịch Vụ Quản Lý nêu tại Điều 6.
- 1.32** “**Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng**” có nghĩa là khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ gia tăng và tiện nghi trong Tòa Nhà và được Ban Quản Trị Tòa Nhà quyết định tại từng thời điểm cụ thể.
- 1.33** “**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.2.
- 1.34** “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, 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.
- 1.35** “**Thông Báo Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại Điều 5.3.
- 1.36** “**Tòa Nhà**” là tòa nhà chung cư có Căn Hộ tại Dự Án, được xây dựng theo quy hoạch được duyệt và giấy phép xây dựng liên quan, bao gồm các căn hộ ở, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên. Thông tin chi tiết của Tòa Nhà được quy định tại **Phụ Lục 1** của Hợp Đồng này.
- 1.37** Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này.
- 1.38** Các tham chiếu đến một người hoặc một Bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng của các cá nhân và pháp nhân đó.

ĐIỀU 2. CĂN HỘ MUA BÁN

2.1 Căn Hộ mua bán: Các Bên đồng ý xác lập quan hệ mua bán đối với Căn Hộ hình thành trong tương lai với đặc điểm Căn Hộ được mô tả chi tiết tại **Phụ Lục 1**.

2.2 Diện Tích Căn Hộ tại thời điểm bàn giao:

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sàn Căn Hộ ghi tại Điều này chỉ là tạm tính và có thể cao hơn hoặc thấp hơn 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 sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ ("**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**"):

- (a) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch bằng, cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ.
- (b) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên phải ký phụ lục Hợp Đồng nhằm điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**") và Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Giá Bán Căn Hộ tạm tính và thể hiện tại Hợp Đồng này ("**Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch**") sẽ được thanh toán như sau:
 - (i) Nếu Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch tăng thì Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Các Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.
 - (ii) Nếu Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch giảm thì Bên Bán sẽ thanh toán phần chênh lệch giảm này cho Bên Mua trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Các Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ

3.1 Giá Bán Căn Hộ:

(a) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán là [] đồng (bằng chữ: []), được xác định bao gồm:

- (i) Giá Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) được tính theo công thức lấy Đơn Giá 1m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

[] đồng/m² Diện Tích Sử Dụng x [] m² Diện Tích Sử Dụng = [] đồng

- (ii) Thuế giá trị gia tăng: [] đồng

Thuế giá trị gia tăng này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- (iii) Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% (*hai phần trăm*) Giá Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là [____] đồng.

Giá Bán Căn Hộ sẽ không thay đổi bất kể thời điểm bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế theo quy định tại Điều 2.2.

(b) Giá Bán Căn Hộ không bao gồm:

- (i) Các khoản thuế và lệ phí khác do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định tại Điều 7.
- (ii) 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 bur chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ thực tế khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên Mua. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- (iii) Chi phí bảo trì tương ứng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong trường hợp chi phí bảo trì này vượt quá Kinh Phí Bảo Trì của Tòa Nhà được tính trong Giá Bán Căn Hộ theo quyết định của Ban Quản Trị Tòa Nhà.
- (iv) Phí Quản Lý và Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng hàng tháng: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các phí này theo thỏa thuận tại Điều 6 và Điều 13 Hợp Đồng này.

(c) Hai Bên thống nhất rằng:

- (i) Trong Hợp Đồng này, tất cả các dẫn chiếu đến thuật ngữ “Giá Bán Căn Hộ” sẽ bao gồm cả Giá Bán Căn Hộ như đề cập tại Điều 3.1.a và Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch (nếu có) như đề cập tại Điều 2.2.
- (ii) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế của Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gửi giữ xe, khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Tiến độ và phương thức thanh toán:

(a) Tiến độ thanh toán:

Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại **Phụ Lục 3**. Ít nhất 10 (*mười*) ngày trước ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt thanh toán, Bên Bán có nghĩa vụ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để yêu cầu thanh toán. Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này.

(b) Phương thức thanh toán:

- (i) Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng Đồng Việt Nam.

- (ii) Hình thức thanh toán: Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này có thể trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên bán nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:

Tên chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát

Tài khoản số: []

Ngân hàng: []

Trong trường hợp Bên B là (các) cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, Bên B sẽ phải thanh toán bằng chuyển khoản thông qua một tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam. Trong mọi trường hợp, tất cả các khoản phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng khoản tiền ghi có vào tài khoản của Bên Bán sẽ không ít hơn khoản tiền được yêu cầu thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

3.3 Kinh Phí Bảo Trì:

- (a) Bên Mua sẽ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Thực Tế. Trong thời hạn [07 (bảy)] ngày kể từ ngày nhận được Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua, Bên Bán có nghĩa vụ gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này. Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Bên Bán phải bàn giao toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản Trị Tòa Nhà để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Tòa Nhà có văn bản đề nghị.
- (b) Nếu Kinh Phí Bảo Trì không đủ và cần bất kỳ khoản tiền bổ sung nào để thanh toán cho việc bảo trì Tòa Nhà, Các Bên sẽ đóng góp thêm trên cơ sở tỷ lệ với Phần Sở Hữu Riêng, với điều kiện là Ban Quản Trị Tòa Nhà (sau khi thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Mua trên cơ sở quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà và việc thu chi, bổ sung Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định pháp luật.
- (c) Một phần Kinh Phí Bảo Trì sẽ được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ. Phần còn lại của Kinh Phí Bảo Trì sẽ được nhập cùng với một phần kinh phí bảo trì do các chủ sở hữu phần diện tích khu văn phòng, dịch vụ, thương mại đóng góp để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà. Tỷ lệ phân chia cụ thể sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định. Kinh Phí Bảo Trì không được sử dụng để quản lý vận hành Tòa Nhà và cho các mục đích khác. Trường hợp Tòa Nhà phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì chưa sử dụng hết thì sẽ được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì của nhà chung cư mới sau khi được xây lại.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1** Bên Bán cam kết xây dựng Tòa Nhà và Căn Hộ theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng và trang thiết bị cho Căn Hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã

được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Các công trình hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế dự án được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt và xả nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, và hệ thống phòng cháy chữa cháy. Các công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế dự án được phê duyệt bao gồm: [____]. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4.3 Dịch vụ cung cấp điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình cáp phải sẵn sàng kết nối với Căn Hộ (chi phí kích hoạt và/hoặc kết nối với các dịch vụ này do Bên Mua chi trả theo thỏa thuận giữa Bên Mua và các nhà cung cấp có liên quan).

4.4 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận¹:

- Giai đoạn 1: Hoàn thành thi công, dự kiến trong tháng [____] năm [____];
- Giai đoạn 2: Hoàn thành thi công, dự kiến trong tháng [____] năm [____];
- Giai đoạn ...: Hoàn thành thi công, dự kiến trong tháng [____] năm [____].

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN CĂN HỘ

5.1 Bên Bán dự kiến sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [____] (“**Ngày Dự Kiến Bàn Giao**”). Việc bàn giao Căn Hộ có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên, nhưng không được vượt quá 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Dự Kiến Bàn Giao (“**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**”). Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua lý do chậm trễ bàn giao trong trường hợp việc bàn giao Căn Hộ bị trì hoãn.

5.2 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

(a) Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi: (i) đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà theo quy định tại Điều 4; (ii) Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ; (iii) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua có Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không được chênh lệch quá 5% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua đồng ý như quy định tại Điều 5.5(b)(iii) dưới đây.

(b) Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán:

- (i) Các khoản tiền tương ứng với các đợt thanh toán theo tiến độ quy định tại **Phụ Lục 3** (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có);
- (ii) Phí Quản Lý cho 3 (ba) tháng đầu tiên theo mức phí quy định tại Điều 6.1; và
- (iii) Kinh Phí Bảo Trì.

5.3 Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước khi tiến hành bàn giao ít nhất là [20 (*hai mươi*)] ngày nêu rõ về thời gian, địa điểm, thủ tục và điều kiện bàn giao

¹ Điều tiến độ xây dựng cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng, tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 03 Hợp Đồng theo đúng Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản

Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

- 5.4** Vào ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng với Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và nhận bàn giao nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này. Về nguyên tắc, Tòa nhà đã được cơ quan chức năng nghiệm thu để đưa vào sử dụng và Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua không được viện các lý do bất hợp lý để từ chối việc giao nhận Căn Hộ.
- 5.5** Trong quá trình kiểm tra thực tế Căn Hộ, Các Bên sẽ tiến hành liệt kê các điểm cần phải khắc phục của Căn hộ (nếu có). Để làm rõ:
- (a) Những điểm cần khắc phục của Căn hộ sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao khi Căn Hộ có những lỗi không ảnh hưởng đến cấu trúc, kết cấu, tính an toàn, công năng sử dụng của Căn Hộ, không phải do chênh lệch đáng kể về diện tích như quy định tại Điều 5.7, và không phải sai sót về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện Căn Hộ như quy định tại **Phụ Lục 4**, và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ. Nếu Căn Hộ không có lỗi sai sót nào hoặc chỉ có những điểm cần khắc phục như vừa nêu thì Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, và Căn Hộ sẽ được xem là bàn giao vào ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao. Bên Bán sẽ sửa chữa những điểm cần khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng trong một thời hạn hợp lý do Các Bên thỏa thuận hoặc trong vòng từ 30 (*ba mươi*) đến 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao, tùy theo tính chất công việc.
 - (b) Trường hợp Căn Hộ có những lỗi làm ảnh hưởng đến cấu trúc, kết cấu, tính an toàn, công năng sử dụng của Căn Hộ, hoặc có chênh lệch đáng kể về diện tích như quy định tại Điều 5.7, hoặc có sai sót về vật liệu, trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ so với quy định tại **Phụ Lục 4**, hoặc có sai sót gây ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao. Khi đó, tùy theo kết quả đánh giá của Bên Bán (được tiến hành trong vòng 14 (*mười bốn*) ngày kể từ ngày Các Bên kiểm tra thực tế Căn Hộ),
 - (i) Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch đáng kể diện tích) có thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Bán sẽ phải khắc phục các lỗi này để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày. Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện lại theo Điều 5 của Hợp Đồng sau khi Bên Bán đã khắc phục xong. Khi đó Bên Bán phải chịu Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại Điều 15.2(a) nếu ngày bàn giao thực tế vượt quá Ngày Bàn Giao Chậm Nhất.
 - (ii) Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch đáng kể diện tích) không thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua có quyền (1) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16.6, hoặc (2) chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng thực tế với điều kiện Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua khoản tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lỗi không thể khắc phục, tối đa bằng Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày như được xác định theo nguyên tắc quy định tại Điều 15.2(a).
 - (iii) Đối với lỗi chênh lệch đáng kể diện tích: nếu Bên Mua chấp nhận nhận bàn

giao Căn Hộ theo diện tích thực tế thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, và khoản chênh lệch sẽ được thanh toán theo nguyên tắc quy định tại Điều 2.2(b). Nếu Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo diện tích thực tế thì Bên Mua sẽ có thông báo chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16.7.

- 5.6** Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua được xem như đã chấp nhận bàn giao Căn Hộ và việc bàn giao được xem là hoàn thành vào ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao. Khi đó, Bên Bán sẽ giao chìa khóa của Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý, mọi khiếu nại và/hoặc thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Căn Hộ được bàn giao sẽ được Bên Bán giải quyết theo điều kiện bảo hành Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng. Tuy nhiên, nếu sau 90 (*chín mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế mà Bên Mua vẫn không nhận bàn giao Căn Hộ từ Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Bên Bán thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16.4.
- 5.7** Bên Bán sẽ chỉ định một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế làm số liệu tham khảo để phát hành Thông Báo Bàn Giao. Trong trường hợp Bên Mua không đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, Bên Mua có quyền thuê một đơn vị đo đạc để đo đạc lại diện tích trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày kiểm tra thực tế Căn Hộ. Nếu sau khi đo đạc lại mà vẫn có sự khác biệt thì, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày có kết quả đo đạc của Bên Mua, Hai Bên sẽ cùng nhau chỉ định một tổ chức đo đạc độc lập khác hoặc, trong trường hợp Hai Bên không thống nhất được một tổ chức đo đạc độc lập như vậy, mời Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh (“STNMT”) hoặc một tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định đo đạc lại. Nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Mua thì Bên Bán sẽ chịu các chi phí mà Bên Mua phải thanh toán cho tổ chức đo đạc do Bên Mua thuê, tổ chức đo đạc độc lập, STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định. Ngược lại, nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu các chi phí như đã nêu trên. Diện tích được đo bởi tổ chức đo đạc độc lập do Các Bên cùng chỉ định hoặc bởi STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định sẽ là kết quả cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua sẽ không có quyền từ chối hoặc trì hoãn việc nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua tiến hành đo đạc lại diện tích Căn Hộ như trên và kết quả cuối cùng (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế) không chênh lệch đáng kể quá 5% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; khi đó, nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo Hợp Đồng này, ngày bàn giao Căn Hộ sẽ là ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao, không phụ thuộc ngày ký Biên Bản Bàn Giao.
- 5.8** Sau khi bàn giao, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, bất kể Bên Mua có cư trú trong Căn Hộ hay chưa, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.
- 5.9** Sau khi nhận bàn giao, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói Căn Hộ làm ảnh hưởng tới kết cấu và quy hoạch chung của toàn bộ Tòa Nhà, trừ trường hợp quy định tại Điều 10.2 (c)(iv).

5.11 Quyền sở hữu đối với Căn Hộ sẽ vẫn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, và việc bàn giao đã hoàn thành như quy định trên đây.

ĐIỀU 6. PHÍ QUẢN LÝ, PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ GIA TĂNG

6.1 Phí Quản Lý

- (a) Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Phí Quản Lý là [___] đồng tính trên mỗi m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mỗi tháng (chưa có thuế GTGT). Phí Quản Lý nêu tại Điều này là mức thu dự kiến trong giai đoạn chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể được điều chỉnh tăng hoặc giảm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Tòa Nhà.
- (b) Trước khi thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán sẽ cung cấp các dịch vụ quản lý Tòa Nhà hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để cung cấp các dịch vụ quản lý Tòa Nhà như quy định tại Phụ Lục 5. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán 3 (ba) tháng Phí Quản Lý đầu tiên trước Ngày Bàn Giao Thực Tế. Từ tháng thứ 4 trở đi, Phí Quản Lý được thu định kỳ hàng tháng hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.
- (c) Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định và do Ban Quản Trị Tòa Nhà thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý.

6.2 **Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng** sẽ được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà quy định khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN LỆ PHÍ CÓ LIÊN QUAN

- 7.1** Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ, kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao.
- 7.2** Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU

- 8.1** Trong thời hạn 50 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- 8.2** Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu cần thiết) và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản giấy tờ theo quy định pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.3** Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 tự làm

thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện tự 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 trong một thời gian hợp lý theo đề nghị của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn lại theo quy định tại Hợp Đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ theo quy định tại thông báo thì ngoài khoản tiền phải thanh toán theo thư thông báo, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán theo quy định tại Điều 15.1(a).

- 8.4** 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. Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua và Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này.
- 8.5** Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng Cơ quan Nhà Nước có liên quan, nên thời gian xem xét và phê duyệt sau khi hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đã được nộp đầy đủ và hợp lệ là tùy thuộc vào Cơ quan Nhà nước. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể. Mọi sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do thủ tục của Cơ quan Nhà Nước sẽ không được xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1 Quyền của Bên Bán

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và **Phụ Lục 3**. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 15;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn 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 đồng ý của Bên Mua;
- (e) Trong thời gian Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa được thành lập, được quyền lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý đủ điều kiện để quản lý vận hành Tòa Nhà;
- (f) 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 diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;

- (g) Được treo biển tên của Tòa Nhà tại Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Riêng của Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
- (h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và
- (i) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

9.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về khu đất Dự Án, quy hoạch chi tiết, giấy phép và chấp thuận về Dự Án, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ; và công khai tại địa điểm giao dịch các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ và cung cấp cho Bên Mua khi Bên Mua có yêu cầu;
- (b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và vật liệu hoàn thiện Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
- (e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu về Căn Hộ cho Bên Mua trừ trường hợp quy định tại Điều 8.1 Hợp Đồng này.
- (i) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Tòa Nhà khi Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa được thành lập;
- (j) 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 trong phạm vi pháp luật cho phép;

- (k) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3;
- (l) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
- (m) Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- (n) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình xây dựng;
- (o) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng; và
- (p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ với vật liệu, thiết bị nêu tại bảng miêu tả tại **Phụ Lục 4** được đính kèm theo Hợp Đồng, nhận hồ sơ pháp lý của Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng 2 (hai) chỗ để xe máy tại khu vực đỗ xe máy của Tòa Nhà. Phí giữ xe và việc bố trí chỗ để xe sẽ do doanh nghiệp quản lý Tòa Nhà xác định cụ thể trên cơ sở thống nhất với Chủ Đầu Tư (trong giai đoạn chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà) hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà (khi đã thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà);
- (c) Được tham gia đăng ký mua hoặc thuê [1 (một)] chỗ để xe ô tô tại khu vực để xe ô tô của Tòa Nhà theo chính sách của Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (d) 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 8);
- (e) 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;
- (f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Căn Hộ không đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo 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.

- (g) Được tham gia Hội Nghị Tòa Nhà, được yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của Bộ Xây dựng;
- (h) 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;
- (i) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại Tòa Nhà, công trình xây dựng;
- (j) 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;
- (k) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí Bảo trì đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán và quản lý, chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
- (l) Yêu cầu Bên Bán 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; và
- (m) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

10.2 Nghĩa Vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng cho Bên Bán đúng hạn quy định tại Hợp Đồng;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này; không được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng;
- (c) Từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trong trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ, Bên Mua sẽ:
 - (i) Chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà (sau khi được thành lập) Phí Quản Lý, chi phí bảo trì bổ sung, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có, liên quan đến Căn Hộ) phù hợp với Hợp Đồng này và Nội Quy Khu Căn Hộ;
 - (ii) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
 - (iii) 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); chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cần thiết đối với các rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - (iv) Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, hoặc có tác động đến kết cấu Căn Hộ, ảnh hưởng đến các căn hộ

khác, các tiện ích công cộng hoặc khu vực khác trong Tòa Nhà. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu hoặc bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế mà Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý đã thanh toán để khắc phục hiện trạng thay cho Bên Mua (do Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý yêu cầu).

- (d) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Khu Căn Hộ;
- (e) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân theo quy định của Nhà nước để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;
- (g) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (h) 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 Tòa Nhà; và
- (i) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 11. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 11.1** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội.
- 11.2** Thời hạn bảo hành đối với các nội dung quy định tại khoản 3 điều này là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Tòa Nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì thời hạn bảo hành sẽ theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 11.3** 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 phân ôp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ.
- 11.4** Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng các thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Trong đó:

- (a) Đối với vật liệu hoàn thiện và các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục 4 thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- (b) Đối với các thiết bị, hạng mục do người mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.

11.5 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng là do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành;
- (e) Các trường hợp khác không thuộc phạm vi bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 11.3, 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.

11.6 Trong suốt thời hạn bảo hành, Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền sẽ kiểm tra các yêu cầu bảo hành của Bên Mua trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua có yêu cầu. Nếu hư hỏng thuộc trường hợp bảo hành, Bên Bán sẽ thực hiện bảo hành trong thời gian hai bên đã thỏa thuận tại thời điểm kiểm tra (chậm nhất không quá 60 ngày). Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán và những người được phép của Bên Bán vào Căn Hộ để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này.

Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ trái quy định pháp luật hoặc Hợp Đồng này và vi phạm Nội Quy Khu Căn Hộ, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn Hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.

11.7 Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và phải thực hiện theo Nội Quy Khu Căn Hộ.

Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bị thiệt hại như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Tòa Nhà bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà).

11.8 Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và

các phòng trong Căn Hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

11.9 Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

12.1 Trước khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ dưới tên Bên Mua được nộp cho cơ quan có thẩm quyền, nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

12.2 Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- (a) Bên Mua phải gửi cho Bên Bán văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên thứ ba được phép mua Căn Hộ và phải hoàn tất mọi khoản thanh toán đến hạn kể cả các khoản lãi chậm thanh toán (nếu có) theo Hợp Đồng này vào ngày chuyển nhượng.
- (b) Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - (i) Căn Hộ 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, trừ trường hợp được Ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - (ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này kể cả khoản lãi chậm thanh toán (nếu có);
 - (iii) 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. Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, Bên Mua phải kiểm tra tỷ lệ phần trăm căn hộ của Tòa Nhà đang được đăng ký mua hoặc sở hữu bởi tổ chức, cá nhân nước ngoài; và không được chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khi tỷ lệ này đã đạt mức tối đa pháp luật cho phép;
 - (iv) Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ thuế phát sinh theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng; và
 - (v) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- (c) Trong trường hợp Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng:

- (i) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- (ii) Bên nhận chuyển nhượng sẽ thay thế Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm thuế GTGT) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã trả hết đối với Hợp Đồng này; và
- (iii) Nếu Căn Hộ được cấp vốn thanh toán từ nguồn vốn vay, thì Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên cấp vốn đối với việc chuyển nhượng.

ĐIỀU 13. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG

13.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua: Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ bao gồm:

- (a) Phần diện tích bên trong Căn Hộ bao gồm cả các diện tích ban công, lô gia (trừ trường hợp theo quy định tại Điều 13.4 dưới đây) gắn liền với Căn Hộ;
- (b) Phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua;
- (c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hay phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.

13.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán: là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, vận hành, khai thác phù hợp với quy định pháp luật (Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này, bao gồm:

- (a) Khu vực văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; khu vực kỹ thuật M&E của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ và toàn bộ bãi đậu xe của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt;
- (b) Phần diện tích để xe ô tô của Tòa Nhà theo thiết kế đã được phê duyệt (trừ phần diện tích đã bán hoặc chuyển nhượng);
- (c) Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt;
- (d) Các căn hộ chưa bán hoặc không bán; và

(e) Các phần diện tích khác được công nhận là phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

13.3 Phần Sở Hữu Chung: bao gồm Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà, bao gồm:

- (a) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà 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, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nào;
- (b) Nơi để xe động cơ 2 hoặc 3 bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật;
- (c) Mặt ngoài của Tòa Nhà; hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà nhưng được kết nối với Tòa Nhà và các khu vực khác theo quy định của pháp luật, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Dự Án 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 công viên nội khu, vườn hoa, và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- (e) Phòng sinh hoạt cộng đồng; và
- (f) Sân vườn chung, hồ bơi công cộng ngoài trời tại tầng [___] của Tòa Nhà theo thiết kế đã được phê duyệt.

13.4 Phần hiên nhà có mái che, hồ bơi, sân hiên tại các tầng [___] của Tòa Nhà, và phần sân vườn, hồ bơi trên sân thượng (tầng [___] của Tòa Nhà) theo thiết kế đã được phê duyệt là phần diện tích sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan (người sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà mà có lối đi trực tiếp và duy nhất vào khu vực đó) (“**Phần Sử Dụng Riêng**”). Để tránh hiểu lầm, theo thiết kế đã được phê duyệt, Phần Sử Dụng Riêng không được tính vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, hoặc Phần Sở Hữu Chung. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan của Phần Sử Dụng Riêng được sử dụng Phần Sử Dụng Riêng của mình như được xác định tại thiết kế đã được phê duyệt nhưng không được quyền thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục kiên cố nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan của Phần Sử Dụng Riêng có nghĩa vụ tự quản lý và bảo trì Phần Sử Dụng Riêng của mình và chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Phần Sử Dụng Riêng của mình, bao gồm cả nghĩa vụ mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định pháp luật. Để làm rõ, Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì sẽ không được dùng cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và thực hiện công tác bảo trì đối với Phần Sử Dụng Riêng. Quyền sử dụng Phần Sử Dụng Riêng này của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan hạn chế trong phạm vi cho phép trong hợp đồng mua bán căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà của họ và không được công nhận quyền sở hữu riêng trong Giấy Chứng Nhận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên Mua và Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác thuộc Tòa Nhà theo đây công nhận quyền sử dụng Phần Sử Dụng Riêng của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan nêu trên theo quy định tại Điều 13.4 này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1 Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một Bên trong Hợp Đồng sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định pháp luật. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, khủng bố, hỏa hoạn, bạo động, đình công (trừ trường hợp hỏa hoạn, bạo động, đình công là do lỗi của Bên Bán), dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người;
- (b) Hành vi của chính quyền: Chính sách của Nhà nước được ban hành mới, hoặc do thay đổi chính sách của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp do lỗi của bên có nghĩa vụ);
- (c) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải do lỗi của các Bên;
- (d) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế được xác nhận bởi hồ sơ khám chữa bệnh do bác sĩ/cơ sở y tế đủ tiêu chuẩn theo quy định pháp luật cấp;
- (e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.3 Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khi nhận ra không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các chi tiết của sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn việc thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 16.6.

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 Hợp Đồng được chấm dứt trước đó theo thỏa thuận của Các Bên.

ĐIỀU 15. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán

- (a) Nếu Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này (kể cả Kinh Phí Bảo Trì, và (các) khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này sau khi đã nhận bàn giao Căn Hộ) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Phụ Lục 3 thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả. Để làm rõ, tiền lãi chậm thanh toán sẽ không tính trên khoản thuế VAT phải nộp tương ứng.

- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán vượt quá 90 (*chín mươi*) ngày so với ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại **Phụ Lục 3** thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

15.2 Xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ

- (a) Nếu đến Ngày Bàn Giao Chậm Nhất mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán tiền lãi cho Bên Mua được tính bằng **0,05%/ngày** (*không phải không năm phần trăm một ngày*) ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên Giá Căn Hộ đã nhận của Bên Mua, tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.
- (b) Nếu quá 90 (*chín mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất mà Bên Bán vẫn không thực hiện việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền thỏa thuận lại ngày bàn giao Căn Hộ với Bên Bán (có tính Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại Điều 15.2(a)) hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- 16.1** Hợp Đồng tự động chấm dứt khi mỗi Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này đối với Bên kia.
- 16.2** Hai Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện và thời hạn chấm dứt.
- 16.3** Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán như quy định tại Điều 15.1(b). Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho người khác theo giá giao dịch thị trường tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua. Trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm VAT) mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi những khoản tiền sau:
- (a) Tiền lãi chậm thanh toán của các đợt theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;
- (b) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Căn Hộ; và
- (c) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, nếu Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua sẽ phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo đúng hiện trạng và mô tả tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Bán; các tổn thất, hư hại hoặc hao mòn đối với Căn Hộ sẽ được tính vào khoản bồi thường thiệt hại cho Bên Bán.

16.4 Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.6. Trong trường hợp này, trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm VAT) mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi những khoản tiền sau:

- (a) Tiền lãi chậm thanh toán của các đợt theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có);
- (b) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Căn Hộ; và
- (c) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

16.5 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm thời hạn bàn giao Căn Hộ như quy định tại Điều 15.2(b). Trong trường hợp này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:

- (a) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm VAT), không tính lãi suất;
- (b) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- (c) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Căn Hộ; và
- (d) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

16.6 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Bán không thể khắc phục các lỗi của Căn Hộ để bàn giao như quy định tại Điều 5.5(b)(ii). Trong trường hợp này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:

- (a) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm VAT), không tính lãi suất;
- (b) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng (nếu có);
- (c) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Căn Hộ; và

- (d) Tiền bồi thường thiệt hại thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

16.7 Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá 5% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mô tả tại Hợp Đồng này như quy định tại Điều 5.5(b)(iii). Trong trường hợp này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:

- (a) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm VAT), không tính lãi suất;
- (b) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày bàn giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao (nếu có);
- (c) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Căn Hộ; và
- (d) Tiền bồi thường thiệt hại thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

16.8 Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên Bị Thiệt Hại không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 01 (*một*) năm, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì trừ khi có thỏa thuận khác, 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. Hai Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận từ Bên còn lại và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi việc chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 17. CAM ĐOAN, BẢO ĐẢM VÀ CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

17.1 Bên Bán cam đoan, bảo đảm và cam kết:

- (a) Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 1 thuộc Dự Án của Bên Bán, đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh, chưa bán cho người nào khác và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- (b) Xây dựng Tòa Nhà, Căn Hộ theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

17.2 Bên Mua cam đoan, bảo đảm và cam kết:

- (a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ, 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 đồng thời tìm

hiệu 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.

- (b) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
- (c) 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.
- (d) Bên Mua xác nhận các giấy tờ cung cấp cho Bên Bán là phù hợp quy định pháp luật để chứng minh đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua hoặc theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền không đủ điều kiện hay không thuộc đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật. Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp nào đối với Bên Bán liên quan đến việc Bên Mua không đủ điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận như nêu tại khoản này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- (e) Bên Mua cam kết tôn trọng quyền sở hữu, quyền sử dụng của những chủ sở hữu khác hoặc Bên Bán đối với bất kỳ căn hộ hoặc diện tích được chuyển giao cho chủ sở hữu đó (bao gồm phần Diện Tích Sử Dụng Riêng) hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Bán theo quy định pháp luật có liên quan.

17.3 Các Bên cùng cam đoan, bảo đảm và cam kết rằng:

- (a) Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
- (b) Mỗi Bên sẽ thực hiện đúng và đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này; và
- (c) Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản 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 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 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.

ĐIỀU 18. THÔNG BÁO

- 18.1** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt hoặc bằng song ngữ tiếng Anh và tiếng Việt và gửi đến địa chỉ của Hai Bên như đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của các Bên. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01(một) người đại diện để nhận thông báo là Người Được Ủy Quyền.

- 18.2** Hình thức gửi thông báo: Để có hiệu lực, tất cả các thông báo và thông tin liên lạc khác cần thiết hoặc được phép theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản, bao gồm cả fax và thư điện tử (email) và sẽ được xem là đã được giao và nhận hợp lệ vào (i) ngày gửi khi được giao tận tay có biên nhận có chữ ký của người nhận; (ii) trong trường hợp chuyển bằng fax, là vào ngày bên gửi có được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax thành công; và (iii) ngày thứ ba kể từ ngày gửi nếu gửi bằng chuyển phát nhanh; hoặc (iv) vào ngày có xác nhận gửi thành công nếu được gửi bằng thư điện tử.
- 18.3** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Khi đã có thay đổi về địa chỉ 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 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 19.1** Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 19.2** 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 60 (*sáu mươi*) 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 20. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 20.1** Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Phụ Lục đính kèm 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.
- 20.2** Hợp Đồng này được lập thành 04 (*bốn*) bản bằng tiếng Việt và 02 (*hai*) bản bằng tiếng Anh có giá trị ngang nhau. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. Bên Mua giữ 01 (*một*) bản tiếng Việt và 01 (*một*) bản tiếng Anh, Bên Bán giữ 01 (*một*) bản tiếng Anh và 03 (*ba*) bản tiếng Việt để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

BÊN BÁN

BÊN MUA

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ TÒA NHÀ CÓ CĂN HỘ

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1.	Căn Hộ số:	[] (Có thể thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ)
2.	Tầng số:	
3.	Tên Tòa Nhà:	
4.	Vị trí Dự Án:	
5.	Loại căn hộ:	[] phòng ngủ, được hoàn thành xây dựng với vật liệu và thiết bị như được quy định cụ thể tại Phụ Lục 2.
6.	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:	[] m ² (tính theo diện tích thông thủy)
7.	Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ:	[] m ² (tính từ tim tường)
8.	Mục đích sử dụng:	Dùng để ở
9.	Diện Tích Sử Dụng Riêng:	[] m ²
10.	Khu đất xây dựng và quy mô công trình xây dựng:	Thửa đất số: Tờ bản đồ số: Tổng diện tích sàn xây dựng:m ² Tổng diện tích sử dụng đất:m ² , trong đó: Sử dụng riêng:m ² Sử dụng chung (nếu có):m ² Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được

		công nhận hoặc thuê):
--	--	-----------------------

II. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ TÒA NHÀ CÓ CĂN HỘ

NỘI QUY KHU CĂN HỘ [TÊN TÒA NHÀ]

(Kèm hợp đồng mua bán căn hộ)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1 Bản nội quy này (“**Nội Quy Khu Căn Hộ**”) quy định các nội dung về việc quản lý, sử dụng khu căn hộ của tòa nhà [*tên tòa nhà*], được áp dụng đối với Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu căn hộ.
- 1.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu căn hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Khu Căn Hộ này.

Điều 2. Quy định đối với việc ra vào, tham quan, sinh sống tại Khu Căn Hộ

- II.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thường trú, hoặc tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định.
- II.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thông tin khách thuê (nếu có) với Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị, và thường xuyên cập nhật nếu có thay đổi. Các khách thuê hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định.
- II.3 Những người thân, khách của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- II.4 Khách ra vào Khu Căn Hộ 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 của Khu Căn Hộ hoặc của Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.

Điều 3. Quy định đối với việc sử dụng Khu Căn Hộ

3.1 Quy định chung

- (a) Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư:
 - (i) Tự ý thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần Sở Hữu Riêng của Căn Hộ, chẳng hạn: xây tường ngăn lên mặt sàn, đục phá Căn Hộ, coi nối điện tích dưới mọi hình thức, v.v.;

- (ii) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung, các tiện ích sử dụng chung của Tòa Nhà và Khu Căn Hộ so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
 - (iii) Gây ô nhiễm, ô nhiễm môi trường;
 - (iv) Gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến các cư dân trong Khu Căn Hộ;
 - (v) Quăng, ném đồ vật ra không gian hoặc khu vực công cộng gây ảnh hưởng đến an toàn của người khác;
 - (vi) Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và Nội Quy Khu Căn Hộ;
 - (vii) Chăn, nuôi gia súc, gia cầm trong Khu Căn Hộ;
 - (viii) Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định pháp luật, nội quy khu căn hộ hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Sử dụng vật liệu hoặc trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà trái với quy định về thiết kế, mỹ quan, kiến trúc;
 - (ix) Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - (x) Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
 - 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
 - (xi) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Luật Nhà Ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- (b) Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác:
- (i) Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì và phí bảo trì bổ sung (nếu cần thiết theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà vào từng thời điểm) và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ này;

- (ii) Luôn tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà; đảm bảo người thân, khách tham quan của mình cũng sẽ tuân thủ các quy định này và chịu trách nhiệm liên đới nếu người thân, khách tham quan vi phạm;
- (iii) Tôn trọng, chấp hành những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;
- (iv) Tuân thủ các quy trình, quy tắc vận hành do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị ban hành, chẳng hạn: quy trình vận chuyển đồ công kênh, đồ nặng, đồ có rủi ro cháy nổ; quy trình gửi xe và lấy xe; quy trình giám sát sức khỏe cộng đồng trong trường hợp có bệnh dịch lây lan, v.v. Theo đó, phải tôn trọng và tuân theo sự điều động của người có trách nhiệm do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị phân công;
- (v) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sử Dụng Riêng của mình;
- (vi) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành, bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;
- (vii) Tham gia các cuộc họp của Hội Nghị Tòa Nhà, đóng góp ý kiến xây dựng và thực hiện nếp sống văn minh, hiện đại, duy trì môi trường sống xanh – sạch – tiện nghi cho Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;
- (viii) Yêu cầu Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;
- (ix) Đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
- (x) 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.

3.2 Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung

- (a) Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;
- (b) Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;
- (c) Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- (d) Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở;
- (e) Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư;
- (f) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc tài sản chung của Tòa Nhà do mình, người thân hoặc khách tham quan của mình gây ra;

- (g) Đăng ký sử dụng các tiện ích chung trong Khu Căn Hộ và Tòa Nhà (khu BBQ, phòng karaoke, phòng cộng đồng, phòng gym, v.v.) theo quy trình do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị ban hành; và
- (h) Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà ban hành vào từng thời điểm.

3.3 Quy định về phòng cháy chữa cháy

- (a) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013 (sau đây gọi chung là Luật PCCCC) và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành vào từng thời điểm;
- (b) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (i) Khi vắng nhà dài ngày, Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;
 - (ii) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ;
 - (iii) 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;
 - (iv) Không sử dụng lửa trần;
 - (v) 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 gì bất thường cần báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - (vi) Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - (vii) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy;
 - (viii) Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

- (c) Các hành vi bị nghiêm cấm:
- (i) 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;
 - (ii) Báo cháy giả;
 - (iii) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định;
 - (iv) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - (v) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - (vi) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà, phải mang đốt nơi quy định;
 - (vii) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,... trong Tòa nhà;
 - (viii) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: chậu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm,...
 - (ix) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas (nếu có) ...
 - (x) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.
- (d) 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 Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

3.4 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

- (a) Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác khác;
- (b) 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 Tòa Nhà;
- (c) 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 Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sử Dụng Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng hoặc Phần Sử Dụng Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý để

kip 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;

- (d) Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý 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 Khu Căn Hộ và Tòa Nhà; và
- (i) Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà ban hành vào từng thời điểm.

3.5 Quy định về việc xử lý khi có sự cố trong Khu Căn Hộ hoặc Tòa Nhà

- (a) Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý để xử lý.
- (b) Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

3.6 Quy định về việc công khai thông tin

- (a) Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà.
- (b) Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 4. Xử lý các hành vi vi phạm

- 4.1 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng 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.
- 4.2 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 5. Hiệu lực thi hành và sửa đổi, bổ sung

- 5.1 Nội Quy Khu Căn Hộ này có hiệu lực kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- 5.2 Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Nội Quy Khu Căn Hộ này phải được sự chấp thuận của Hội Nghị Tòa Nhà.

TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.2 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ theo các đợt dưới đây, với điều kiện là trước khi bàn giao, Bên Bán sẽ thu không quá 50% Giá Bán Căn Hộ²:

Đợt	Nội dung	Số tiền (VNĐ) hoặc %
1	Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ	30% Giá Căn Hộ + VAT
2
...
...
...
...
...	Khi bàn giao Căn Hộ	45% Giá Căn Hộ + Kinh Phí Bảo Trì (2% Giá Căn Hộ) + VAT còn lại
...	Khi cấp Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ hoặc thời điểm hoàn tất đợt cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đầu tiên cho các căn hộ trong Dự Án (trong trường hợp Bên B không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Bên A để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật) hoặc khi Bên B tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.	5% Giá Căn Hộ

² Nội dung cụ thể sẽ do hai bên thỏa thuận và điền vào thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng, trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

DANH MỤC VẬT LIỆU & TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ³

³ Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thỏa thuận với Bên Mua

DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ TÒA NHÀ

Trước khi thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán sẽ sử dụng Phí Quản Lý để cung cấp các dịch vụ vận hành và quản lý Tòa Nhà sau cho Bên Mua:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; và
3. Các công việc khác có liên quan theo quy định pháp luật.