

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
Số:/20.../HDMB

Giữa

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN VSIP-SEMBCORP GATEWAY

Và

.....

CĂN HỘ SỐ :
TẦNG :
NHÀ CHUNG CƯ :

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ¹

CĂN CỨ²:

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2014;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án số 666/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/3/2013;
- Căn cứ Giấy phép Xây dựng số do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày

¹HĐMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

² Trường hợp có văn bản pháp luật mới thay thế văn bản pháp luật nêu tại phần căn cứ này thì sẽ ghi theo văn bản pháp luật mới.

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này được lập vào ngày [] giữa:

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN VSIP-SEMBCORP GATEWAY

GCNĐKDNsố : [•]
Địa chỉ : [•]
Số điện thoại : [•]
Fax : [•]
Đại diện bởi : [•]
CMND/Hộ chiếu số : [•] cấp ngày [•]
Chức danh : []
Số tài khoản : [•] tại Ngân hàng [•]
Mã số thuế : [•]

và

BÊN MUA³

Ông/bà : [•]
Đại diện cho : [•] (nếu Bên Mua là tổ chức)
Theo giấy ủy quyền số : [•] ngày [•]
Số CMND hoặc hộ chiếu : [•] do [•] cấp ngày [•]
Hộ khẩu thường trú : [•]
Địa chỉ liên hệ : [•]
Điện thoại : [•]
Email : [•]
Số tài khoản (nếu có) : [•] tại Ngân hàng [•]
Mã số thuế : [•]

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

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

A. Định nghĩa: Các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu như sau:

- 1.1 “**Căn Hộ**” là một căn hộ trong Nhà chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự Án với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán do Công Ty TNHH Phát Triển VSIP-Sembcorp Gateway làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự Án.
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung hoặc thỏa thuận liên quan đến Hợp Đồng do Hai Bên lập, ký kết bằng văn bản trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

³ Nếu bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua.

- 1.4 “**Giá Bán Căn Hộ**” là số tiền bán Căn Hộ được xác định tại điểm a Khoản 1 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 pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ 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; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. 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**” 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.
- 1.8 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là Phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 6 Điều 1 này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được xác định theo Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong và/hoặc ngoài Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Chung trong Nhà chung cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Bản Nội Quy Nhà chung cư**” là bản nội quy và quy định về quản lý và sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý và sử dụng Căn Hộ. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Nội Quy Nhà chung cư được Bên Bán ban hành và quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.12 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà chung cư**” hoặc “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% (hai phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ 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 nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư đó 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 Hai 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 theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.18 “**Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng**” là các khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà chung cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí dịch vụ quản lý hàng tháng theo Khoản 5 Điều 11 Hợp Đồng), được xác định cụ thể trong Bản Nội Quy Nhà chung cư và được Ban Quản Trị Nhà chung cư quyết định tại từng thời điểm cụ thể.
- 1.19 “**Ban Quản Trị Nhà chung cư**” là những người đại diện cho các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư để quản lý và vận hành nhà chung cư. Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập bởi Hội Nghị Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.20 “**Hội Nghị Nhà chung cư**” có nghĩa là hội nghị của những người đại diện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ để bầu ra Ban Quản Trị Nhà chung cư, quyết định các vấn đề về sửa đổi hoặc bổ sung Nội Quy Nhà chung cư, quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà chung cư, lựa chọn Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà chung cư và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.
- 1.21 “**Ngày**” là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết.
- 1.22 “**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 khác nhau. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân 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 các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng.
- 1.23 “**Hai Bên**” có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.24 “**Bên Bán**”/“**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công Ty TNHH Phát Triển VSIP-Sembcorp Gateway và bất kỳ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Bên Bán.
- 1.25 “**Bên Mua**”/“**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà chung cư theo Giấy Chứng Nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp; hoặc người có được quyền sở hữu Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong Hợp Đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác là các cá nhân hoặc tổ chức khác ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ với Bên Bán.
- 1.26 “**Người Cư Ngụ Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, cư ngụ tại hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:

- Các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/ bên thuê/ bên thuê lại, kể cả nhà thầu.
- Bên thuê, bên thuê lại Căn Hộ.
- Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép cư ngụ tại hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

1.27 “**Dự Án**” có nghĩa là dự án Khu Căn Hộ Habitat Bình Dương (trước đây là “Khu Dân Cư Gateway”), ở tại số 8 Đại Lộ Hữu Nghị, Phường Bình Hoà, Thị Xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương do Bên Bán đầu tư xây dựng.

B. Diễn giải:

- 1.1 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.
- 1.2 Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này.
- 1.3 Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại.
- 1.4 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: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

2.1 **Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:** được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1.

- (a) Căn Hộ số [] tại tầng[], thuộc dự án Khu Căn Hộ Habitat Bình Dương, số 8 Đại Lộ Hữu Nghị, Khu Công Nghiệp Việt Nam – Singapore, Phường Bình Hoà, Thị Xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này bằng hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 2% (hai phần trăm) nhưng không nhiều hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 nhân với đơn giá nêu tại Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ (“**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 (“**Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch**”) sẽ được thanh toán như sau:

- Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến giá cao hơn Giá Bán Căn Hộ thì Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch cho Bên Bán trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày Hai Bên ký phụ lục nhằm điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (“**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).
- Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến giá thấp hơn Giá Bán Căn Hộ thì Bên Bán sẽ thanh toán phần chênh lệch giảm này cho Bên Mua trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, diện tích thông thủy chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký. 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 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ; và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà chung cư (“**Kinh Phí Bảo Trì**”) sẽ được điều chỉnh tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

- (c) Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ là: [] m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- (e) Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng⁴: năm

2.2 **Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:**

- (a) Lô số:
- (b) Tờ bản đồ số: do Sở Tài Nguyên và Môi Trường lập;
- (c) Diện tích đất sử dụng chung: m².

2.3 Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Giấy chứng nhận đầu tư số do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày cho công ty

⁴ Trường hợp bán Căn Hộ có sẵn thì thay thế bằng: “Năm hoàn thành việc xây dựng: năm”

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1 Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì

- (a) Giá Bán Căn Hộ là [] VNĐ (Bằng chữ: []) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² *nhân* (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

[•] m² diện tích sử dụng (x) [•] đồng/m² diện tích sử dụng = [•] đồng (Bằng chữ: [•])

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: [•] đồng (Bằng chữ:....)

Thuế giá trị gia tăng = [•] đồng (Bằng chữ...)

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

- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ thực tế khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - Phí Quản Lý 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 khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - Kinh Phí Bảo Trì và kinh phí bảo trì bổ sung tương ứng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong trường hợp kinh phí bảo trì này vượt quá Kinh Phí Bảo Trì được tính theo Giá Bán Căn Hộ theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư.
 - Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng.
- (c) Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ là: đồng (Bằng chữ.....).
- (d) **Tổng giá bán căn hộ bao gồm cả phần Kinh Phí Bảo Trì là:đồng (Bằng chữ.....).**

- (e) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 **Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.....theo tài khoản số.....).

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

3.3 **Thời hạn thanh toán:**

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ và phương thức quy định tại Phụ Lục 3.

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì nêu tại điểm c khoản 1 Điều 3 này cho Bên Bán trong thời hạn từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ đến trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên Bán cam kết xây dựng Nhà chung cư và Căn Hộ theo đúng thiết kế 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 (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

Tiến độ xây dựng⁵: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và chỉ thỏa thuận cho trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):

- (a) Giai đoạn 1:
- (b) Giai đoạn 2:
- (c) Giai đoạn 3:

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

⁵ Nếu Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì nội dung được thay bằng “Đã hoàn thành năm”

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 phải hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:.....; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
- 4.4 Điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, và các dịch vụ khác được sử dụng riêng bởi Bên Mua sẽ được cung cấp bởi các nhà cung cấp được ủy quyền liên quan (trực tiếp hoặc gián tiếp hoặc thông qua Bên Bán) theo thỏa thuận giữa Bên Mua và đơn vị cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng, thanh toán Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này.
- (c) 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 Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.
- (e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập, ban hành Nội Quy Nhà chung cư, thành lập Ban Quản Trị Nhà chung cư, lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập.
- (f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
- (g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (h) Nếu có thỏa thuận giữa Bên Mua, Bên Bán và ngân hàng, Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ

làm tài sản bảo đảm cho ngân hàng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho ngân hàng (nếu có).

- (i) 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 phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Nội Quy Nhà chung cư và pháp luật Việt Nam.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- (b) Xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và vật liệu hoàn thiện Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 11.
- (f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp.
- (h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- (i) Làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ. 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.

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

- (j) Tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà chung cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản Trị.
- (k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại ngân hàng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng (i) việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận và (ii) Bên Bán sẽ có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép.
- (l) 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 của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng của công trình, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình, không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn Hộ trả trước.
- (n) Xin Giấy Chứng Nhận.
- (o) Trường hợp các Bên thỏa thuận mua bán Căn Hộ ở dạng thô/hoàn thiện cơ bản thì Căn Hộ chỉ được bàn giao khi Bên Bán đã xây dựng xong Căn Hộ theo thiết kế và thỏa thuận tại Hợp Đồng này để sau khi bàn giao Bên Mua có thể thực hiện các công việc hoàn thiện Căn Hộ nhằm sử dụng và sinh hoạt bình thường; Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- (p) Khi ký kết Hợp Đồng này, cung cấp cho Bên Mua bản sao hợp đồng bảo lãnh (thỏa thuận cấp bảo lãnh) do ngân hàng thương mại cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp Đồng này để phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác⁶.
- (q) 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.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (b) Được bố trí hai (02) chỗ để xe máy tại khu vực để xe của Nhà chung cư và được đăng ký chỗ đậu xe ô tô. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ đậu xe ô tô cho Bên Mua sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc

⁶ Trường hợp bán Căn Hộ có sẵn thì không ghi mục này.

vào số lượng chỗ đậu xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ đậu ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Mức phí chỗ đậu xe máy và xe ô tô sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và thực tế của Nhà chung cư và không bao gồm trong Phí Quản Lý.

- (c) Việc đăng ký và bố trí chỗ đậu xe ô tô trong Nhà chung cư sẽ tuân theo Bản Nội Quy Nhà chung cư.
- (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 điểm i khoản 2 Điều 5).
- (e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện 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 dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- (f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, theo quy định của pháp luật và sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.
- (g) 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.
- (h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. 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 được quy định trong Hợp Đồng này.
- (i) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá năm phần trăm (5%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 1, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây:
 - Lựa chọn mua Căn Hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
 - Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với phần chênh lệch diện tích; hoặc
 - Từ chối nhận Căn Hộ, chấm dứt Hợp Đồng với chế tài xử lý cho Bên Bán được quy định tại khoản 2 Điều 15 trong Hợp Đồng này.
- (j) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà chung cư khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của pháp luật.
- (k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại ngân hàng để vay vốn từ ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu.

- (l) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (m) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

6.2 Nghĩa Vụ của Bên Mua

- (a) Bên Mua phải thanh toán toàn bộ các khoản tiền liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng cho Bên Bán không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán.
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- (d) Từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội quy Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy Nhà chung cư, Bên Mua phải:
 - Chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ Ngày Bàn Giao đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này về bảo hành nhà ở), chịu trách nhiệm mua và duy trì bảo hiểm cần thiết đối với các rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
 - Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà chung cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận theo quy định pháp luật bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Nhà chung cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng ... ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà chung cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận hành Nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành) trong vòng 45 ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc sửa chữa.
- (e) Thanh toán các thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này.
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô do Công ty quản lý phù hợp quy định pháp luật... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

- (g) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua.
- (h) Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư.
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng Nhà chung cư.
- (m) Cung cấp đầy đủ và kịp thời hồ sơ cá nhân theo quy định pháp luật hiện hành để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Bán thông báo.
- (n) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- (o) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng, bàn giao lại Căn Hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ do Bên Mua trang bị. Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại Căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào Ngày Bàn Giao ví dụ như sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh vec-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Nếu Bên Mua không phục hồi Căn Hộ như quy định nêu trên trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn Hộ, dù có hay không có sự chấp thuận của Bên Bán, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại nào đối với Căn Hộ và/ hoặc đối với Nhà chung cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán.

Bên cạnh đó, nếu Bên Mua không di dời hàng hóa hoặc đồ vật khỏi Căn Hộ trong thời gian 15 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật nào còn sót lại trong Căn Hộ sau khi chấm dứt Hợp Đồng sẽ được coi như bị từ bỏ và Bên Bán có thể chiếm hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định pháp luật.

Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán và bồi hoàn các chi phí thực tế chi trả cho việc di chuyển và xử lý hàng hóa hoặc đồ vật kể trên.

Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ tránh cho Bên Bán khỏi các nghĩa vụ và đền bù cho Bên Bán đối với các nghĩa vụ với bên thứ ba là người sở hữu các tài sản đã bị Bên Bán bán hoặc vứt bỏ do vô tình nhầm lẫn là những tài sản đó thuộc quyền sở hữu của Bên Mua, trừ khi Bên Bán đã được thông báo khác đi hoặc có bằng chứng rõ ràng cho việc cố tình.

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ CÓ LIÊN QUAN

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, 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 hoặc 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 lệ phí, phí (nếu có) theo quy định cho cơ quan nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho người khác.
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp hộ Bên Mua.
- 7.5 Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân và các khoản khác khi chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên khác. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các khoản phí và/hoặc thuế liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này; Bên Bán đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.
- (b) Bên Mua đã đóng đầy đủ các khoản tiền để mua Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có) và đã nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 3; và

(c) Bên Mua đã đóng đầy đủ Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại điểm a khoản 5 Điều 11, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác.

8.2 Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành điều kiện bàn giao Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 này để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chậm nhất vào ngày .../.../... (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Tuy nhiên, việc bàn giao trên thực tế chỉ được thực hiện khi Bên Mua đã hoàn thành điều kiện bàn giao quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều 8 này⁷.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến ít nhất là hai mươi (20) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo (“**Thông Báo Bàn Giao**”) cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt và phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 4, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4 Vào Ngày Bàn Giao, đại diện của Bên Bán và 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, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ:

(a) Trong quá trình kiểm tra, nếu Bên Mua phát hiện bất kỳ lỗi hay khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại bản đề nghị sửa chữa hoặc trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký bản đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều này. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao, để tránh hiểu nhầm, những lỗi hay khiếm khuyết, hư hỏng đó của Căn Hộ (nếu có) tại Ngày Bàn Giao sẽ được sửa chữa và/hoặc khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng.

(b) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế, Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào

⁷ Trường hợp bán Căn Hộ có sẵn thì thay thế bằng “*Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành điều kiện bàn giao Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 này để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chậm nhất 60 ngày kể từ ngày của Hợp Đồng (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”). Tuy nhiên, việc bàn giao trên thực tế chỉ được thực hiện khi Bên Mua đã hoàn thành điều kiện bàn giao quy định tại điểm b và c Khoản 1 Điều 8 này*”.

để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Căn Hộ, cho dù Bên Mua đã thực tế nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng hoặc cư trú trong Căn Hộ hay chưa hoặc cho dù quyền sở hữu Căn Hộ và các quyền liên quan được chuyển cho Bên Mua hay chưa.
- 8.6 Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho đến khi Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này được Bên Mua thanh toán đầy đủ và Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 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 Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng ("**Biên Bản Nghiệm Thu**") để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3 Thời gian bảo hành sẽ là trong vòng sáu mươi (60) tháng kể từ ngày của Biên Bản Nghiệm Thu. Việc bảo hành đối với các hạng mục thiết bị đi kèm theo Căn Hộ (được nêu tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị của Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này) và một số các thiết bị như các thiết bị vệ sinh, các hộp điện chính, công tắc và các thiết bị khác do Bên Bán cung cấp sẽ được thực hiện theo chính sách của nhà sản xuất. Đối với các thiết bị, hạng mục do Bên 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.
- 9.4 Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn Hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- 9.5 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:

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

- 9.6 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường.
- (b) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc do lỗi của Bên Mua hoặc do Bên Mua cải tạo Căn Hộ hoặc do lỗi hoặc sử dụng sai của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra.
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này.
- (e) Các trường hợp không thuộc phạm vi bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, bao gồm 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 khoản 3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị Nhà chung cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản Nội Quy Nhà chung cư. 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 năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà chung cư, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà chung cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà chung cư). Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.8 Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ trái phép và vi phạm Bản Nội Quy Nhà chung cư, 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.

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 trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận, nếu Bên Mua muốn chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Bên Mua phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về nhà ở và/hoặc qui định của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật. 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 cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) 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 hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
 - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các điều khoản và điều kiện mà Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11: PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 11.1 **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 gắn liền với Căn Hộ.
 - (b) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hay phần sở hữu riêng của Căn Hộ đó.
 - (c) Phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật hoặc được thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.

Ngoài ra Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

- 11.2 **Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:** phần diện tích bên trong Nhà chung cư nơi mà Bên Bán không bán nhưng duy trì để sử dụng hoặc làm thương mại, hoạt động, mở ra để phục vụ cộng đồng và những người sử dụng khác (Bên Bán không phân bổ giá trị của diện tích đó trong Giá Bán Căn Hộ) và thiết bị bên trong các khu vực này, bao gồm:

- (a) Khu vực văn phòng, thương mại, khu vực kỹ thuật M&E (cơ điện) và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại.
- (b) Phần diện tích để xe ô tô của Nhà chung cư.
- (c) Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật (tầng....) sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật.
- (d) Các căn hộ chưa bán hoặc không bán.

11.3 Phần sử dụng chung: của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư là các diện tích và thiết bị bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, phòng sinh hoạt cộng đồng, nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư), sân vườn, sân chơi trẻ em, hồ bơi ngoài trời, nơi để xe được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư gồm khung, cột, tường chịu lực, hàng rào, tường bao Nhà chung cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư.
- (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà chung cư nhưng được kết nối với Nhà chung cư 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 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 và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

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

11.5 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư là: [...] đồng/m²/ tháng (chưa bao gồm thuế VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với quy

định của pháp luật và với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng ba (03) tháng Phí Quản Lý trước khi ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Phí Quản Lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và chi phí hoạt động thực tế của Nhà chung cư và bao gồm các khoản chi phí sau:

- (i) Tất cả các chi phí hoạt động cần thiết liên quan đến quản lý và hoạt động của Nhà chung cư và Phần Sở Hữu Chung.
 - (ii) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị Nhà chung cư đã được Hội Nghị Nhà chung cư thông qua.
 - (iii) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư.
 - (iv) Bảo hiểm cho Nhà chung cư và Phần Sở Hữu Chung.
 - (v) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà chung cư và Phần Sở Hữu Chung.
 - (vi) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị Nhà chung cư và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư.
 - (vii) Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý và vận hành Nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn an ninh, vệ sinh, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây, lau dọn phần sở hữu chung, vận hành của thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện và nước công cộng, hệ thống chiếu sáng, và các chi phí khác cho mục đích duy trì tiện ích công cộng.
- (b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức Phí Quản Lý và việc đóng Phí Quản Lý 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.
- (c) 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 thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

11.6 Các thỏa thuận khác: Khi Bên Bán hoặc Bên Mua chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu riêng của mình cho bên thứ ba thì bên thứ ba cũng có quyền sở hữu chung đối với tài sản nêu tại khoản 3 Điều này.

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM HAI BÊN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì như sau:

- (a) Nếu trong vòng 14 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số

tiền chậm thanh toán được tính bằng%/ngày⁸ (.....) (“**Tiền Lãi Quá Hạn**”) tính trên số tiền đến hạn và phải thanh toán bởi Bên Mua được tính từ ngày thứ 15 kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi Bên Mua đã thanh toán thực tế.

(b) Nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán (bao gồm những ngày trễ hạn đã thanh toán Tiền Lãi Quá Hạn) của:

- tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 3; và/hoặc
- Kinh Phí Bảo Trì

vượt quá chín mươi (90) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua, Bên Mua bị phạt vi phạm Hợp Đồng bằng phần trăm (...%)⁹ Giá Bán Căn Hộ (giá không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền còn lại (nếu có) sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng vào số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không có lãi suất).

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

(a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại Điều 8 thì Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và nêu rõ lý do của việc chậm bàn giao. Nếu quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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%/ngày¹⁰ (.....) (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”) được tính trên tổng số tiền đã nhận từ Bên Mua từ ngày thứ 91 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến khi Bên Bán thực tế bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

(b) Nếu quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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 hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua thỏa thuận lại ngày bàn giao và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 này. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua:

- Giá Bán Căn Hộ đã thanh toán.
- Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng phần trăm (.....%)¹¹ Giá Bán Căn Hộ (giá không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

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

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà quá ba mươi (30) ngày Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

⁸ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.a (mức lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

⁹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.b (Mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

¹⁰ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.a (Mức lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

¹¹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.b (Mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

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 Mua bị phạt vi phạm Hợp Đồng bằng hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ (giá không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền còn lại (nếu có) sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng vào số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không có lãi suất).

- 12.4 Các biện pháp chế tài quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 12 này sẽ không được áp dụng nếu Hai Bên gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng mà sự kiện này làm cho Hai Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình. Trong trường hợp này, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ của mình thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để Bên bị tác động khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này. Bên bị tác động sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia để thông báo thời hạn thực hiện nghĩa vụ dự kiến mới.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết:

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2 Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp 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 hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
- (c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- 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 điều khoản và điều kiện 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 Kiến Bất Khả Kháng:

- (a) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.
- (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
- (d) Do chiến tranh hoặc thiên tai như tình trạng khẩn cấp quốc gia, địch họa, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác, bạo động, đình công, bệnh dịch v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc bất cứ sự kiện nào khác vượt ngoài tầm kiểm soát của con người.
- (e) Hành vi của chính quyền: do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của các Bên.
- (f) 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 Kiến Bất Khả Kháng.

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

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

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- (a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện và thời hạn chấm dứt.
 - (b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
 - (d) Trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua mà bên bị thiệt hại không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp Đồng trong thời hạn chín mươi (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. Hai Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào.
- 15.2 Khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 15 này thì Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại Căn Hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải bồi thường đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, hoá đơn giá trị gia tăng hoặc phiếu thu trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng bị chấm dứt như quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 15 này thì Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng.
- 15.3 Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này ngoài các trường hợp được quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 1 Điều 15 này và khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

- 16.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

Bên Bán: []

Địa chỉ:

Email: ...

Bên Mua:

Họ và tên:...

Địa chỉ:...

Điện thoại:.....

Fax (nếu có):.....

Email :...

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

- Đối với Bên Bán: Tổng Giám Đốc
- Đối với Bên Mua: Ông/bà

Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử một (01) người đại diện để nhận thông báo là Người Được Ủy Quyền.

- 16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:
- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - (c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - (d) Vào ngày gửi nếu được gửi bằng thư điện tử;
 - (e) Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Hai Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
- 16.5 Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17: CÁC THOẢ THUẬN KHÁC

- 17.1 Các Bên đồng ý xác nhận rằng khi Căn Hộ đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, thì Căn Hộ được xác định là nhà ở có sẵn theo Luật Nhà ở và trong trường hợp này việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- 17.2 Trong trường hợp Căn Hộ đã xây dựng xong và đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc xảy ra trường hợp coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này thì Bên Mua thanh toán toàn bộ khoản tiền còn lại để mua Căn Hộ cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5. Nếu Bên Mua không thanh toán theo quy định tại điều khoản này thì Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại khoản 1 Điều 12.

ĐIỀU 18: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2 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 sáu mươi (60) ngày kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án tỉnh Bình Dương giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị ngang nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ ba (03) 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 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

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

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN
VSIP-SEMBCORP GATEWAY

PHỤ LỤC 1¹²

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

¹²Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận.

PHỤ LỤC 2

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số ngày)

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

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

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

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
5. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
8. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
10. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
11. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.
12. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Phí Quản Lý

1. Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với chủ sở hữu (“Chủ sở hữu”) có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư, được tính trên cơ sở diện tích sử dụng bàn giao thực tế của căn hộ tương ứng.
2. Phí Quản Lý lần đầu được Chủ sở hữu thanh toán cho đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư trước 3 tháng/lần. Từ tháng thứ 4 trở đi sẽ được thu hàng tháng trong vòng năm (05) ngày cuối của

tháng liền kề. Trong trường hợp cư dân đồng ý, việc thu Phí Quản Lý có thể được thu 3 tháng/ lần trong vòng mười lăm (15) ngày cuối của tháng liền trước kỳ thanh toán, tùy thỏa thuận của các bên.

3. Trường hợp Chủ sở hữu chưa thanh toán Phí Quản Lý sau bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán và sau khi Ban Quản Lý đã thông báo đến lần thứ hai thì Ban Quản lý có quyền áp dụng biện pháp cắt nước và các dịch vụ khác được chi trả bằng Phí Quản Lý.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải 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 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

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

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

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

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 9. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

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

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

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

a/ Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.

b/ Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

c/ Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d/ Không sử dụng lửa trần.

e/ Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

g/ Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

h/ Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

i/ 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 theo quy định pháp luật. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a/ Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b/ Báo cháy giả;

c/ Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;

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

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

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

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

i/ Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm...;

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

l/ Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký tên đóng dấu)

Ký bởi:

PHỤ LỤC 3

TIỀN ĐỘ & PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN¹³

| Đợt thanh toán | Thời điểm thanh toán | Tỷ lệ của Giá Bán Căn Hộ |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Thanh toán đợt 1 | | |
| Thanh toán đợt 2 | | |
| Thanh toán đợt 3 | | |
| Thanh toán đợt 4 | | |

Trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các chi phí khác (bao gồm cả tiền lãi) ngay khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để Bên Mua tự thực hiện thủ tục.

¹³Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết HĐ nhưng đảm bảo hạn mức đối với Căn hộ hình thành trong tương lai 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 50% giá trị Hợp đồng và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng. Với các Căn hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC VẬT LIỆU & TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ ¹⁴

¹⁴Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận; nếu thay thế bằng nguyên vật liệu tương đương thì sẽ phải thỏa thuận với Bên Mua.