

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VẬT TƯ NÔNG NGHIỆP K-HOMES**

**Và**

Ông/Bà .....

Căn hộ số : .....

Tầng : .....

**THUỘC DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI -  
NHÀ Ở QUANG MINH**

**SỐ 40 ĐƯỜNG 2 THÁNG 4, PHƯỜNG VĨNH HẢI, THÀNH PHỐ NHA TRANG**

**TP. Nha Trang, Tháng ...../....**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Tp. Nha Trang, ngày..... tháng.....năm.....*

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

**Số: .....**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 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 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn 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 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quyết định số ...../QĐ-UBND ngày ..... của UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép .....
- Giấy phép xây dựng số .../GPXD-SXD do Sở Xây dựng cấp ngày .....;
- Giấy chứng nhận ĐKDN ..... do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày .....
- Căn cứ Hợp đồng cấp Bảo lãnh số ..... ngày .....
- Văn bản số ..... của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo “Nhà ở hình thành trong tương lai”

---

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

Các Bên dưới đây gồm:

**1. BÊN BÁN NHÀ Ở**

**- CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VẬT TƯ NÔNG NGHIỆP K-HOMES**

- Mã số thuế : 4200451857
- Đại diện : Ông **Võ Hải Hoàng** Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ : số 27 Đường 2/4, phường Vạn Thắng, thành phố Nha Trang
- Điện thoại : (0258) 3829 710 Fax : (0258) 3829 710
- Số tài khoản : 1011219986 tại Ngân hàng TMCP Hà Nội -Sài Gòn (SHB) phòng giao dịch Cửa Bắc - chi nhánh Hàng Trống

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Bên A”)

**2. BÊN MUA NHÀ Ở**

- Ông (bà)<sup>2</sup> :.....
- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....  
Theo giấy ủy quyền số.....(nếu có).
- CMND (hộ chiếu) số:..... cấp ngày:...../...../..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ :.....
- Điện thoại :..... Fax (nếu có):.....
- Điện thoại di động: ..... Email : .....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

(sau đây gọi tắt là “Bên Mua” hoặc “Bên B”)

Hai bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư với các điều, khoản sau đây:

**Điều 1. Giải Thích Từ Ngữ**

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

1. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty CP Tập đoàn Vật tư Nông nghiệp K-Homes đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
2. “**Nhà chung cư**” là chung cư thuộc dự án Khu nhà ở có căn hộ mua bán do Công ty CP Tập đoàn Vật tư Nông nghiệp K-Homes làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại số 40 đường 2/4 phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

---

<sup>2</sup>Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

4. **“Giá trị hợp đồng”** có nghĩa là **“Giá bán căn hộ”** là tổng giá trị hợp đồng được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong 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 trị hợp đồng;
10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này;
11. **“Nội quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư;
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

15. “**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Điều 28 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của của Bộ Xây dựng;
16. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
17. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật;
18. “**Phí quản lý**” được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này;
19. “**Thời điểm bàn giao căn hộ**” được quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

## **Điều 2. Đặc Điểm Của Căn Hộ Mua Bán**

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
  - a) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có căn hộ):....., thuộc dự án Trung tâm thương mại - nhà ở Quang Minh tại số 40 đường 2/4, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang;
  - b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. 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;
    - (i) Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế 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 diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá trị hợp đồng. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá trị hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Hợp Đồng này;
    - (ii) Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản

bàn giao Căn hộ và các phụ lục đính kèm (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

- c) Diện tích sàn xây dựng là:.....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến) : .....

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

- a) Thửa đất số: .....
- b) Tờ bản đồ số: .....
- c) Được xây dựng trên khu đất có diện tích: .....

### **Điều 3. Giá Trị Hợp Đồng, Phương Thức Và Thời Hạn Thanh Toán**

1. Giá trị hợp đồng: được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:.....m<sup>2</sup> sử dụng (x).....đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng =.....đồng. (Bằng chữ:.....), trong đó:

a) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup> (như quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 2 Hợp đồng này)

b) Giá bán Căn Hộ bằng .....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:

(i) Giá bán Căn Hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... đồng. (Bằng chữ .....); tương đương đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ là ..... đồng/1 m<sup>2</sup>(thông thủy)

và

(ii) Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng. (Bằng chữ.....); được tính theo quy định của luật thuế hiện hành.

b) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ do Bên Mua đóng (kinh phí này được tính trước thuế) là:.....đồng. (Bằng chữ.....). Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này;

c) Giá trị hợp đồng quy định tại điểm a, b khoản này không bao gồm các khoản sau:

(i) 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; và

- (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 buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và
  - (iii) Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này; và
  - (iv) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định như: chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ...
- d) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định 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, phí trông giữ xe.... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:
- Tài khoản số : 1011219986  
 Chủ tài khoản : Công ty cổ phần Tập Đoàn Vật Tư Nông Nghiệp K-Homes  
 Tại : Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – PGD Cửa Bắc  
 hoặc tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm. Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho ngân hàng theo quy định.
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
3. Thời hạn thanh toán:
- a) Tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ <sup>3</sup>:
    - (a) lần thứ 1:.....
    - (b) lần thứ 2:.....
    - (c) lần thứ 3: .....
    - (d) lần thứ 4: .....

<sup>3</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của Hai Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

- b) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm)): Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này;
- c) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng này dẫn đến phải điều chỉnh giá trị hợp đồng, thì phần giá trị hợp đồng chênh lệch phải được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ hoặc Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ;
- d) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao căn hộ. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư 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 và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

**Điều 4. Chất Lượng Công Trình Nhà Ở**

- 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Khu Căn Hộ, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ Lục 01 Hợp Đồng;
- 2. Tiến độ xây dựng được các bên thỏa thuận như sau<sup>4</sup>:
  - (a) giai đoạn 1:.....
  - (b) giai đoạn 2:.....
  - (c) giai đoạn 3: .....
  - (d) giai đoạn 4: .....
- 3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4. Bên bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ, Tòa nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, 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

---

<sup>4</sup> Điều tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh Doanh bất động sản



lạc; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế được phê duyệt, bao gồm:..... Trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ xây dựng thô đó.

#### **Điều 5. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Bán**

##### **1. Quyền của Bên Bán**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/02/2016 ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm (“Thông Tư 02”), và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ, tiện ích khác ngừng cung cấp nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý sau khi Bên Bán/Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) hoặc Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng khác sau khi Bên Bán/ Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng mà không khắc phục.Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban

- quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- f) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
  - g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - h) Được quyền yêu cầu bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên Mua theo quy định pháp luật;
  - i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
  - j) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực 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;
  - k) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
  - l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
  - m) Được toàn quyền sở hữu đối với căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho bên mua;
  - n) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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, đảm bảo 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) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- e) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- f) Quản lý Căn hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao căn hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này;
- g) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) 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;
- i) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- j) Thực hiện 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 nhà ở cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- k) Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- l) 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;

- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà chung cư;
- n) 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;
- o) 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;
- p) Bên Bán có trách nhiệm bảo mật 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;
- q) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng 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;

#### **Điều 6. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Mua**

##### 1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận như mô tả tại Phụ lục 1 đính kèm hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Được sử dụng ... chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo công năng và theo thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ và phí thuê/mua chỗ để xe ô tô cho chủ đầu tư theo quy định (nếu có) theo quy định tại Điều 101 Luật Nhà ở 2014. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung

- cur và giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có)) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
  - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
  - h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
  - i) 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;
  - j) Bên Mua có quyền 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;
  - k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng;
  - l) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 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 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, Phần sở hữu chung (nếu có) và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và phải đóng phí quản lý theo quy định;
- e) Thanh toán các khoản 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 và các chi phí phát sinh thực tế theo thỏa

- thuận của Các Bên liên quan việc Bên Bán đã chi để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật (nếu có). Trong trường hợp Bên Mua không cung cấp đầy đủ các tài liệu theo quy định đúng thời hạn tại điểm k khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng cho Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua phải chịu tất cả các chế tài theo luật định do sự chậm trễ của mình bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí, ....(nếu có);
- f) 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
  - g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, 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 quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
  - i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
  - j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - l) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
  - m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - n) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
  - o) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
  - p) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao căn hộ theo đúng quy định của hợp đồng
  - q) Trước khi căn hộ được bàn giao cho bên Mua, bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
  - r) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của bên Bán trong phần sở hữu riêng của bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
  - s) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
  - t) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng, và các phụ lục kèm theo.

## **Điều 7. Thuế Và Các Khoản Phí, Lệ Phí Liên Quan**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Giao Nhận Căn Hộ**

1. Điều kiện bàn giao Căn hộ
  - a) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày căn hộ đủ điều kiện quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng và Bên Bán gửi thông báo bàn giao căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản dưới đây:
    - (i) Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
    - (ii) Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì; và
    - (iii) Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao căn hộ;
  - b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung dự án và tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt như được quy định tại khoản 4 Điều 4 Hợp Đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% so với diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng này.
  - c) Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng thiết kế đã được duyệt và 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 Phụ lục số 1 Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d Điều 5.1 của Hợp đồng này.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ... tháng .... năm.....(“Ngày dự kiến bàn giao”). 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 .... (... mươi) ngày<sup>5</sup>, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

<sup>5</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa 90 ngày.

Trước ngày bàn giao Căn hộ 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, 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 trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao.
4. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn 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 đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

#### **Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở**

1. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước và từng thời điểm;
2. Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng. Thời gian bảo hành được tính từ ngày ký biên bản nghiệm thu đưa chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. Nội dung bảo hành nhà ở 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần



thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) 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. Khi thực hiện việc bảo hành, Ban quản trị và Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa những ảnh hưởng tiêu cực tới sinh hoạt, sức khỏe, tài sản của Bên Mua hoặc Cư dân khác. Nếu gây thiệt hại, thì Ban quản trị, Bên Bán và công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Nếu Bên Mua hoặc Cư dân khác chậm thông báo (quá 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành) cho Bên Bán hoặc không cho phép Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định vào Căn hộ hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu thì Bên Mua sẽ phải bồi thường cho các thiệt hại phát sinh từ lỗi chậm thông báo hoặc cản trở việc bảo hành.

5. 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 lỗi của Bên Mua hoặc 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 1 Điều này;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
2. Trong trường hợp Bên Bán chưa tiến hành làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên Mua mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục

chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản 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 liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.
5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ.
6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng.
7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

**Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Và Việc Sử Dụng Căn Hộ Trong Nhà Chung Cư**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư.

2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt bao gồm các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Điều 11.3), hồ bơi, công viên; các tầng thương mại - dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối để bán lẻ; khu vực để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư, khu vực kỹ thuật(M&E) của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của dự án bao gồm:
  - a) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu nhà chung cư) được bố trí tại .....
  - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
  - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Hai bên thống nhất thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư 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 là .....m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm, không cao hơn mức phí trần do UBND Thành phố ban hành. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ đối với phí quản lý vận hành cho 03 (ba) tháng đầu tiên. Từ tháng thứ 4 trở đi, Phí quản lý được thu theo hàng tháng trong 05 (năm) ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. *(Danh mục quản lý vận hành mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban quản trị được thành lập gồm: 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 chung cư, cụm nhà chung cư; 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 như được quy định cụ thể trong hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý)*

- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- 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 vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- d) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ;
- e) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư.

## **Điều 12. Trách Nhiệm Của Hai Bên Và Việc Xử Lý Vi Phạm Hợp Đồng**

- 1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:
  - a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) công bố tại thời điểm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất quá hạn được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán;
  - b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.  
Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:
  - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm chậm thanh toán nhưng quá .... (....) ngày<sup>6</sup>, kể từ Ngày dự kiến bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày thứ ... (....)<sup>7</sup> kể từ ngày dự kiến bàn giao đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua;
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày dự kiến bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 12 và Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày thứ .... (...) <sup>8</sup> kể từ ngày dự kiến bàn giao đến ngày chấm dứt hợp đồng, bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường do vi phạm hợp đồng là 30% tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.
3. Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền chấm dứt hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm (nếu có) và tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm)/tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.
5. Mặc dù đã có quy định tại điểm b khoản 2 điều 12 của hợp đồng, các bên thống nhất rằng trong vòng 10 (mười) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 điều 12, bên Bán sẽ gửi cho bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến

<sup>6</sup> Điều theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (bằng với thời gian Bên Bán được bàn giao sớm hơn/ muộn hơn quy định tại Điều 8.2 Hợp Đồng). Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa 90 ngày.

<sup>7</sup> Bằng ngày tại footnote số 6 + 1 ngày

<sup>8</sup> Bằng ngày tại footnote số 6 + 1 ngày

mới. Trường hợp bên Mua không gửi thông báo chấm dứt hợp đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng như nêu tại điểm b khoản 2 điều 12 của hợp đồng, sẽ được hiểu là bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn hộ như được nêu tại đề xuất của bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi bên bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ theo điều 8 của Hợp đồng phù hợp với thời gian đã đề xuất nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện để nhận bàn giao theo quy định tại Hợp đồng. Trong trường hợp này, bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ ... (...) <sup>9</sup> kể từ ngày bàn giao dự kiến cho tới ngày bàn giao thực tế căn hộ cho bên Mua. Quy định nêu tại điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn hộ tiếp theo (nếu có);

6. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải do lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt hợp đồng trái quy định.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ bahoặc trong vòng 60 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

7. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi bàn giao Căn hộ mà không phải do lỗi của Bên Mua thì Bên Bán bị xem là chấm dứt hợp đồng trái quy định.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và thanh toán thêm cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền bồi thường về việc Bên Bán vi phạm hợp đồng này là với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

8. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0,5%/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận.

### **Điều 13. Cam Kết Của Các Bên**

1. Bên Bán cam kết:

<sup>9</sup> Điền ngày tại foot note số 6 + 1 ngày

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c) Số tiền mua Căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án;
  - d) chiến tranh, thiên tai, khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy

định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ban hành mà nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của bên có nghĩa vụ.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm Dứt Hợp Đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - d) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
  - e) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong hợp đồng này;
  - f) Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 12 của hợp đồng này;
  - g) Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 4 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - h) Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 5 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - i) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.



2. Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều này, hai bên sẽ thương lượng việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng trên tinh thần hài hòa lợi ích của hai bên.

## **Điều 16. Thông Báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
- **Đối với Bên Bán:**  
Địa chỉ :  
Fax :  
Email :
  - **Đối với Bên Mua:**  
Địa chỉ : Fax :  
Điện thoại cố định: Điện thoại di động:  
Thư điện tử (email):
2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, Email, thư, giao trực tiếp. Các bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên Bán bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.
3. Người nhận thông báo:
- Đối với Bên Bán: .....
  - Đối với Bên Mua: .....
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c. Vào ngày thứ 5, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d. Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (trong trường hợp khách hàng đăng ký nhận thông tin bằng thư điện tử).
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, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận 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 và được miễn trừ mọi trách nhiệm (nếu có).

## **Điều 17. Các Điều Khoản Khác**

1. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung Cư. Nội quy Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị nhà chung cư.
2. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
3. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 18. Luật Áp Dụng Và Giải Quyết Tranh Chấp**

1. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba 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 19. Hiệu Lực Của Hợp Đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ;
4. 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 kể từ thời điểm ký kết.
5. 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 BÁN**

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN VẬT TƯ NÔNG  
NGHIỆP K-HOMES**

**BÊN MUA**

**(Ký và ghi rõ họ tên)**

**PHỤ LỤC 1**

**DANH SÁCH VẬT LIỆU**

*Kèm theo Hợp đồng mua bán số ...../HĐMB .....ngày.....*

<b>STT</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Loại Vật Liệu</b>	<b>Nơi Sản Xuất</b>
<b>I</b>	<b>Sàn nhà</b>		
1	Phòng khách, phòng ăn		
2	Toàn bộ phòng ngủ		
3	Nhà bếp		
4	Phòng vệ sinh		
5	Ban công, lôgia, sân phơi		
<b>II</b>	<b>Tường</b>		
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ		
2	Bên ngoài căn hộ, ban công, lôgia, sân phơi		
3	Phòng vệ sinh		
<b>III</b>	<b>Cửa đi và cửa sổ</b>		
	Cửa chính căn hộ		

	Cửa các phòng ngủ		
	Cửa phòng vệ sinh		
	Cửa sổ		
<b>IV</b>	<b>Trần Nhà</b>		
	Toàn bộ căn hộ		
	Phòng vệ sinh		
<b>V</b>	<b>Hệ thống tủ bếp</b>		
	Tường trên kệ bếp		
	Cửa tủ kệ bếp dưới		
	Mặt bếp		
	Bồn rửa chén		
	Vòi rửa		
<b>VI</b>	<b>Thiết bị vệ sinh</b>		
	Bồn cầu và vòi xịt		
	Lavabo và vòi rửa		
	Vòi sen, vòi rửa và phụ kiện		
<b>VII</b>	<b>Hệ thống điện</b>		
	Ổ cắm, công tắc		
	Đèn trong Căn hộ		

Ghi chú: Thông tin chi tiết nguyên vật liệu sẽ được bổ sung theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết hợp đồng.

## **PHỤ LỤC 2**

### **GIÁ TRỊ CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

*Kèm theo Hợp đồng Mua bán số ...../20...../HĐMB ngày .....*

1. Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho bên bán theo các đợt và số tiền theo quy định cụ thể như sau:

<b>Đợt</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Tiến độ xây dựng</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
Đợt 1	Ngay khi ký hợp đồng (Bên Mua sẽ được trừ đi số tiền mà Bên Mua thực tế đã đặt cọc cho Bên Bán)			.....
Đợt 2	.....			.....
Đợt 3	.....			.....
(đợt bàn giao căn hộ)	Thông báo nhận bàn giao Căn hộ			.....
(đợt cuối)	Ngay khi thông báo nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu		5%	.....
	<b>Tổng</b>		<b>100%</b>	.....

Ghi chú: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nhà ở chỉ được ký kết sau khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà.

Tiến độ thanh toán cụ thể sẽ được điền đầy đủ vào thời điểm ký kết hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

Lần đầu : không quá 30% giá trị hợp đồng;

Các lần tiếp theo : phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng

Lần ..... : 95% giá trị hợp đồng trước khi nhận bàn giao Căn hộ và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Lần ..... : 5% trước khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

2. Bên Mua thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% giá bán căn hộ) theo quy định sau:

<b>Thời gian</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
Trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ	100%	.....

3. Bên mua thanh toán cho Bên bán theo hình thức như sau:

- Thanh toán trực tiếp tại trụ sở Công ty CP Tập đoàn Vật tư Nông nghiệp K-Homes, tại số 27 đường 2/4, phường Vạn Thắng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Chuyển khoản, theo thông tin tài khoản như sau:

- Chủ tài khoản: Công ty CP Tập đoàn Vật tư Nông nghiệp K-Homes
- Số tài khoản: 1011219986
- Tại Ngân hàng TMCP Hà Nội -Sài Gòn (SHB) phòng giao dịch Cửa Bắc - chi nhánh Hàng Trống

*(Khi khách hàng chuyển khoản xin vui lòng ghi rõ tên khách hàng, ký hiệu Căn hộ để giúp cho việc thống kê được dễ dàng).*

**BÊN BÁN**  
**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN VẬT TƯ NÔNG**  
**NGHIỆP K-HOMES**

**BÊN MUA**  
**(Ký và ghi rõ họ tên)**

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

*(Theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và  
Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa nhà 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 với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
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.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

**Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa nhà chung cư**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. 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.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, 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.

6. 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.

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

8. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư**

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

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

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

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

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

6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).*

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



1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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.
6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

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

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

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

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

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

2. Chủ sở hữu Tòa 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 Tòa nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

#### **Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa nhà chung cư**

1. Cư dân Tòa nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

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

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

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

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 điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

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

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

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

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

b) Báo cháy giả.

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

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

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

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

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa nhà chung cư.

h) 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, bật lửa gas, bao diêm ...

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà chung cư.

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

### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

2. Thành viên Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN VẬT  
TƯ NÔNG NGHIỆP K-HOMES**

## **PHỤ LỤC 4**

### **BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG CĂN HỘ, TÒA NHÀ CHUNG CƯ<sup>10</sup>**

CÔNG TRÌNH: TÒA NHÀ HỒN HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - NHÀ Ở QUANG MINH

ĐỊA ĐIỂM: SỐ 40 ĐƯỜNG 2 THÁNG 4, PHƯỜNG VĨNH HẢI, THÀNH PHỐ NHA TRANG

*( Đính kèm Hợp Đồng mua bán số...../ .....)*

---

<sup>10</sup> Bổ sung bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng căn hộ, mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán