

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

GIỮA

CÔNG TY

và

[...]

Căn hộ số[..]

Hợp đồng số:/HĐMB-...../.....

Ngày: [...]

¹ 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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB-...../.....

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 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 quyết định sốdo.....cấp ngày

Căn cứ khác ²

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU TỔNG HỢP HÀ NỘI – GELEXIMCO

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số/Mã số doanh nghiệp: 0100514947 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/4/2007.
- Đại diện bởi: Chức vụ:
(Văn bản ủy quyền) số:.....
- Số CMND:..... cấp ngày:...../...../....., tại
- Địa chỉ:
- Điện thoại: Fax:
- Số tài khoản:

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

². Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ bao gồm thông tin về hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng, văn bản của Sở Xây dựng ...(bổ sung) và các văn bản khác như văn bản đăng ký mua, hợp đồng đặt cọc,... Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

(1) Nếu Bên mua là cá nhân thì ghi thông tin cá nhân:

Ông (bà):

- Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức):.....
- Theo giấy ủy quyền (Văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).
- Số CMND (Hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: Fax (nếu có):
- Email:.....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại:.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Và/hoặc

Bà (ông) (Vợ/chồng) (nếu Bên Mua là cá nhân đã đăng ký kết hôn):.....

- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):
- Email:.....
- Số tài khoản (nếu có):..... tại :.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

(2) Nếu Bên mua là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức:

Tên doanh nghiệp:

- Địa chỉ:.....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:
- Mã số doanh nghiệp:
- Người đại diện: Chức vụ:
(Theo Giấy ủy quyền số:.....trong trường hợp ủy quyền)
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có):..... tại :.....

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này 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. “**Dự án**” là dự ándo Công tylàm Chủ đầu tư.
2. “**Khu đất**” là khu đất dành để xây dựng Dự án có diện tích....., vị trí tại.....

3. **“Khu nhà ở cao tầng”, “Khu Căn hộ”, “Nhà chung cư”** là một hoặc nhiều Tòa nhà cùng các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung khác được thiết kế và xây dựng trong Dự án.
4. **“Tòa nhà”** là một khối nhà chung cư (có một hoặc một số đơn nguyên) có Căn hộ mua bán do Bên Bán làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Khu đất.
5. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Chủ đầu tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này.
6. **“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 được lập và ký kết bởi Bên Bán và Bên Mua để chuyển sở hữu Căn hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua.
7. **“Bên Bán”, “Bên A”, “Chủ đầu tư”** là Công ty....., có các thông tin về pháp nhân được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng này.
8. **“Bên Mua”, “Bên B”** là khách hàng mua Căn hộ tại Hợp đồng này, có các thông tin được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng này.
9. **“Giá trị Căn hộ”, “Tiền mua Căn hộ”, “Tiền bán Căn hộ”** có nghĩa là khoản tiền được quy định tại Phần II Phụ lục I của Hợp đồng này. Giá trị Căn hộ có thuế VAT, không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Giá bán Căn hộ”** bao gồm Giá trị Căn hộ và Kinh phí bảo trì như được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
11. **“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.
12. **“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.
13. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 11 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này, và được mô tả chi tiết tại Phần I Phụ lục I của Hợp đồng này.
14. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích và trang thiết bị của Tòa Nhà, Khu nhà ở cao tầng nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, khai thác, sử dụng, quản lý và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ.
Phần diện tích và trang thiết bị này bao gồm:³
....
15. **“Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”, “Phần sở hữu chung”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà, Khu nhà ở cao tầng theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể như sau:
(i) Phần sở hữu chung là phần diện tích và các thiết bị của Nhà chung cư ngoài phần diện tích/tiện ích thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư (ngoài phần diện tích/tiện ích thuộc

³Liệt kê vào Hợp đồng ký kết trên thực tế các phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt tùy từng thời điểm

Phần sở hữu riêng của Bên Bán, Phần sở hữu riêng của Bên Mua hay Phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư khác);

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

(iii) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

(iv) 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 Tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, 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, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

(v) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, Khu nhà ở cao tầng 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;

(vi) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư, Khu nhà ở cao tầng 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.

(..)...⁴

16. **"Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà ở cao tầng", "Bản Nội quy Nhà chung cư", "Nội Quy"** là bản Nội quy quản lý sử dụng Khu nhà ở cao tầng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ tại từng thời điểm được đính kèm theo Hợp đồng này và là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này. Tại thời điểm ký Hợp đồng này và chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư, Bản Nội quy Nhà chung cư được Bên Bán ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế.
17. **"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 Căn hộ bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi sử dụng Căn hộ 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.
18. **"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.
19. **"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư", "Kinh phí bảo trì", "Phí bảo trì"** là khoản tiền có giá trị bằng 2% Giá trị Căn hộ không bao gồm thuế VAT 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.
20. **"Dịch vụ quản lý vận hành", "Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư"** là các dịch vụ quản lý vận hành các Tòa nhà và Khu nhà ở cao tầng nhằm đảm bảo hoạt động bình thường.
21. **"Hợp đồng cung cấp dịch vụ"** có nghĩa là Hợp đồng cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành và cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư cho Tòa nhà và Khu Căn hộ.
22. **"Phí quản lý vận hành"** có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Cư dân phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đối với Dịch vụ quản lý vận hành

⁴ Liệt kê vào Hợp đồng ký kết trên thực tế các phần diện tích và trang thiết bị khác thuộc Phần sở hữu chung theo thiết kế được phê duyệt tùy từng thời điểm

Nhà chung cư như được quy định tại Hợp đồng này và Bản Nội quy Nhà chung cư hoặc trong các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.

23. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”, “Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư”** là đơn vị do Chủ đầu tư lựa chọn, chỉ định (sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập và được tiếp nhận lại hoạt động này phù hợp theo các thỏa thuận giữa các bên và quy định pháp luật) hoặc đơn vị do Ban Quản trị lựa chọn, chỉ định (sau khi tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư Đầu Tiên) thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư, cung cấp các dịch vụ cho Khu Căn hộ, bảo trì Tòa nhà, Khu Căn hộ và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị. Khi chưa tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư Đầu Tiên, Chủ Đầu Tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc lựa chọn, chỉ định cho đơn vị nêu trên thực hiện cấp dịch vụ quản lý vận hành.
24. **“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.
25. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
26. **“Chủ sở hữu Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: Hợp đồng này, Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; 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 quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua và người thừa kế hợp pháp của Bên Mua.
27. **“Người sử dụng Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ của các Chủ sở hữu Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: hợp đồng thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng Căn hộ với Chủ sở hữu Căn hộ hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với quy định của pháp luật.
28. **“Cư dân”** có nghĩa là Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của Khu Căn hộ.
29. **“Người liên quan của Cư dân”** có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ dù ngắn hạn hay dài hạn, sống chung, ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào như: (i) Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ; và/hoặc (ii) Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ kể cả nhà thầu; và/hoặc (iii) Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
30. **“Ban Quản trị”** có nghĩa là Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt Cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Tòa Nhà/Khu Căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư dân trong quá trình sử dụng các Căn hộ.
31. **“Hội nghị Nhà chung cư”** có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các Cư dân là đại diện cho tất cả các Cư dân đang sinh sống hợp pháp trong Căn hộ thuộc Tòa nhà tại thời điểm tổ chức Hội nghị Nhà chung cư, được triệu tập và tổ chức theo quy định của Bản Nội quy Nhà chung cư.

32. **“Lãi suất quá hạn”** là lãi suất phạt do chậm thanh toán hoặc chậm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này. Lãi suất này sẽ được quy định tương ứng cho Bên Mua/Bên Bán.
33. **“Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện”** là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn hộ được liệt kê tại Phần I Phụ lục I của Hợp đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết.
34. **“Ngày”** tức là ngày tính theo năm dương lịch, bao gồm cả ngày làm việc, ngày nghỉ và ngày lễ tết.
35. **“Ngày bàn giao Căn hộ”** là ngày bàn giao được nêu trong thông báo của Bên Bán theo quy định tại Điểm b Khoản 2 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 một (01) Căn hộ thuộc Dự án có đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Đặc điểm và thông tin chi tiết của Căn hộ được mô tả chi tiết tại Phần I Phụ lục I của Hợp đồng này.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ của Bên Mua là diện tích được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 11 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 Tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Nếu Diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với Diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp với phần chênh lệch Diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

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

c) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ được tính theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Hợp đồng này, và được mô tả chi tiết tại Phần I Phụ lục I của Hợp đồng.

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

e) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến):

2. ⁵Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Ký hiệu lô đất số :.....

b) Tờ bản đồ số (theo Quy hoạch chi tiếttại Quyết định số):.....

c) Địa điểm:.....

d) Diện tích đất sử dụng chung:.....m².

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

1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ: được quy định chi tiết tại Phần II Phụ lục I của Hợp đồng.

⁵Nếu không có thông tin thì gạch chéo vào phần để chấm chấm.

- Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất mà Bên Mua có quyền sử dụng chung, thuế giá trị gia tăng (thuế VAT) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.

- Chi tiết về cấu thành Giá bán Căn hộ được quy định trong Phần II Phụ lục I của Hợp đồng.

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

i) Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí, 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, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bu 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 phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và Hợp đồng ký với các đơn vị cung cấp dịch vụ;

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 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

iv) Tiền mua/thuê hoặc phí mà Bên Mua phải trả cho quyền sử dụng phần diện tích đỗ xe ô tô hoặc phương tiện vận tải khác trong Tòa Nhà, Khu nhà ở cao tầng;

v) Các chi phí, thuế khác (nếu có) liên quan đến Hợp đồng này thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

c) 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 thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và các nhà cung cấp dịch vụ về Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích được cung cấp trong Khu Căn hộ và các tiện ích, dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng, như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp...thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến thuế nhà, đất theo quy định.

2. Phương thức thanh toán:

a) Tất cả các khoản thanh toán quy định của Hợp đồng này được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam và sẽ được Bên Mua trả bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán như quy định tại phần thông tin Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu dưới đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán thông báo bằng văn bản tại mỗi thời điểm thanh toán:

Tài khoản số:

Ngân hàng:

Đơn vị thụ hưởng:

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá trị Căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư): được quy định chi tiết tại Phần II Phụ lục I của Hợp đồng này.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư (bằng 2% Giá trị Căn hộ chưa có thuế VAT): Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước Ngày bàn giao Căn hộ tối thiểu là 05 ngày tính đến Ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, 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 tổ chức tín dụng đang hoạt động

tại Việt Nam theo quy định của pháp luật để quản lý Phí bảo trì này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao 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 Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao Phí bảo trì thì Ban Quản trị Nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của pháp luật.

c) Thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các phí dịch vụ khác: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các phí dịch vụ khác cho Bên Bán hoặc theo các hợp đồng mà Bên Mua ký kết hoặc thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận ghi trong Phần II Phụ lục I của Hợp đồng.

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 phải hoàn thành việc xây dựng nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cơ bản nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán 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; và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chính khác do Bên Bán thực hiện theo Dự án được phê duyệt và sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình đầu tư, khai thác Dự án; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả Tiền mua Căn hộ và Phí bảo trì 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 và/hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập, nếu Chủ Đầu tư đồng thời là doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà, Chủ Đầu tư có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện

đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 7 ngày;

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

g) 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 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;

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

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

k) Được yêu cầu thanh toán và nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này và Bản Nội quy Nhà chung cư;

l) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán và hoặc đại diện của Bên Bán có quyền tiếp cận Căn hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước ít nhất 24 giờ, ngoại trừ các trường hợp khẩn cấp và không từ chối một cách bất hợp lý;

m) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các loại thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp do Bên Mua làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

n) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo thiết kế Dự án được duyệt, điều chỉnh và theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán và các hạng mục khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua và Phần sở hữu chung;

o) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng (nếu có);

p) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng/Căn hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);

q) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của Bên thứ ba mà nguyên nhân là phát sinh từ tranh chấp với Bên Mua mà không do lỗi của Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và phải cam kết miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với Bên Bán trong trường hợp này;

r) Có quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này và các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định pháp luật;

s) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba 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;

t) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

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 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. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

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

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

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

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

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất được phân bổ giá trị vào Giá bán Căn hộ;

i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã thanh toán đủ phần nghĩa vụ thanh toán đến hạn (kể cả tiền lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại nếu có) theo quy định trong Hợp đồng, làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua hoặc coi như làm/tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định trong Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua;

Trong thời hạn 15 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 và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp/thời điểm Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

Trường hợp Bên Mua tự mình hoặc được coi như làm/tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ thủ tục, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua. Khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán (các) khoản thanh toán còn lại (nếu có) như trong trường hợp pháp luật quy định việc thanh toán (các) khoản đó diễn ra khi Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận và/hoặc các quy định tương tự liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận.

k) 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;

l) 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, phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này, quy định của pháp luật, khả năng và quyền hạn của Bên Bán;

m) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng, 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;

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

o) 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 khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

p) 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;

q) Ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng bảo lãnh.

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, thiết bị hoàn thiện Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng ... chỗ để xe máy [và được sử dụng chỗ để xe ô tô tại vị trí[tùy thỏa thuận của Các Bên]] theo quy định của Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị quản lý/khai thác các bãi xe tại Dự án bố trí phù hợp theo công năng và công suất đáp ứng của Tòa nhà và thông báo cho Bên Mua, phù hợp quy định pháp luật. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của 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. Việc mua, thuê chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở;

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

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

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tiền mua Căn hộ, Phí bảo trì 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;

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế (nếu cùng được đo theo cách đo quy định tại Khoản 11 Điều 1 Hợp đồng này) nhỏ hơn/lớn hơn ...%⁶ 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;

⁶Điều theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 5%)

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 pháp luật⁷;

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 phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng và quy định pháp luật;

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

l) Bên Mua thực hiện các quyền theo quy định trong Hợp đồng được đảm bảo và ràng buộc bởi việc thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng của Bên Mua theo quy định pháp luật;

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.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền mua Căn hộ và Phí bảo trì 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Tiền mua Căn hộ của Bên Bán;

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

c) Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, 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;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí 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 quy định khác có liên quan, theo quy định pháp luật;

e) 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, phù hợp các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và quy định pháp luật;

g) Thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này và các điều khoản có liên quan, 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 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

k) Sử dụng Căn hộ theo đúng mục đích đã thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

l) 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, bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật;

⁷ Đối với dự án nhà chung cư mà tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán Ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập thì bỏ nội dung này.

m) Thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng và các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật trong quá trình sở hữu Căn hộ, chung cư và/hoặc khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư. Bên Mua tuân thủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng và theo quy định pháp luật là điều kiện đảm bảo thực hiện các quyền quy định trong Hợp đồng;

n) Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán: (i) Bên Mua có năng lực pháp lý và được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp đồng này; (ii) Bên Mua đã tìm hiểu các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng và các phụ lục, tài liệu kèm theo Hợp đồng này và 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; (iii) Bên Mua hiểu và xác nhận rằng việc ký kết Hợp đồng này trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

o) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần sở hữu chung của Tòa nhà ...v.v); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn hộ), Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế (nếu có), kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ít nhất là năm (05) ngày làm việc trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua trong trường hợp này phải tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư và Quy hoạch thiết kế chung của Dự án, quy định của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đã được công bố công khai tại.....;

p) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa nhà và/hoặc Căn hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, mục đích pháp lý và các quyền khác của Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định trong Hợp đồng này và Bản Nội quy Nhà chung cư;

q) Ngoài các nghĩa vụ trên, Bên Mua còn cam kết:

(i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn hộ của mình. Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và Bản Nội quy Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này;

(ii) Cam kết tuân thủ việc Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, gas và các dịch vụ khác nếu Bên Mua vi phạm Điều 23 Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 7 ngày;

(iii) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(iv) Với điều kiện Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan, Bên Mua cam kết tôn trọng và (i) 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; (ii) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần sở hữu riêng của Bên Bán; (iii) Không can thiệp vào việc đầu tư, xây dựng Nhà chung cư dưới mọi hình

thức, bao gồm cả việc ra/vào công trường xây dựng Nhà chung cư mà không có đại diện có thẩm quyền của Bên Bán đi cùng;

(v) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp đồng này và, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung;

(vi) Nắm rõ và tuân thủ các quy định/Quy chế tham gia giao dịch mua bán Căn hộ của Chủ đầu tư; Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này, Bản Nội quy Nhà chung cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;

(vii) Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, Bên Mua tự 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 loại bảo hiểm liên quan đến Căn hộ theo quy định của Bản Nội quy Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(viii) Thực hiện các cam kết, thỏa thuận với Bên Bán trong các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn hộ được ký giữa Các Bên.

r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của Hai bên, Bản Nội quy Nhà chung cư.

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 Ngày nhận bàn giao Căn hộ theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng, và mọi khoản thuế, phí đối với Nhà nước phát sinh/liên quan từ các hoạt động nêu trên thuộc trách nhiệm Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng và quy định của pháp luật.

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 chuyển nhượng Hợp đồng này, bán 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 (phát sinh từ việc bán Căn hộ cho Bên Mua) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc do có sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến nghĩa vụ tài chính của Bên Mua phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Bên Bán và/hoặc Bên Mua sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn 90 ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ. Ngoài trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp đồng Các Bên thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp đồng liên quan đến các loại thuế và phí nhà nước.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 và Khoản 2 Điều 17 của Hợp đồng này; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn ...%⁸ (... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.

⁸Điền theo thỏa thuận của Các Bên bằng với mức quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp Đồng (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 5%).

- Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó.

- Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền đến hạn theo quy định trong Hợp đồng, trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại nếu có. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải nộp đủ khoản kinh phí 2% tiền Phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm ghi tại Phần I Phụ lục I của Hợp đồng về tiến độ xây dựng Căn hộ.

a) Việc bàn giao Căn hộ của Bên Bán có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá ... ngày⁹, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

b) Bên Bán đồng ý rằng trước ngày bàn giao Căn hộ là 15 ngày. Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về Ngày bàn giao Căn hộ, Địa điểm và Thủ tục bàn giao Căn hộ (gọi tắt là ‘Thông báo Bàn giao Căn hộ’).

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 và Khoản 2 Điều 17 của Hợp đồng này.

4. 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. Việc bàn giao thực tế Căn hộ sẽ được lập thành Biên bản bàn giao Căn hộ theo mẫu của Bên Bán và là Phụ lục đính kèm Hợp đồng này.

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 07 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông báo bàn giao hoặc theo thời hạn cụ thể khác ghi 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 đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được quy định tại điều khoản này, thì 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 và Biên bản bàn giao Căn hộ cũng được xem như đã được ký kết bởi Các Bên; Bên Bán được quyền xem việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua đã vi phạm Hợp đồng và Bên Bán được quyền xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm việc bàn giao Căn hộ được thực hiện và hoàn tất bởi Hai Bên và/hoặc được thực hiện bởi Bên Bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này và Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán thì quyền sở hữu Căn hộ được chuyển từ Bên Bán sang Bên Mua và Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ.

Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, bất kể trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

⁹Điều theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 90 ngày).

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

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

3. 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.

Trong thời hạn bảo hành, tùy theo quyết định của Bên Bán và phù hợp quy định pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán và Bên Mua có thể có thỏa thuận để Bên Mua tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng với chi phí do Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua).

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và sử dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ, Người liên quan của Cư dân phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ vi phạm, chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết trong thời hạn không quá 15 ngày (chậm nhất cũng không quá 30 ngày) kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua. Nếu Bên Bán chậm bảo hành so với thời hạn quy định này mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay người của những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào khu vực Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cho các tài sản của Bên Mua trong hoặc liên quan đến Căn hộ. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, Bên gây thiệt hại phải bồi thường cho Bên Mua.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính là 60 tháng từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 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 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm những công việc, 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 hoặc các trang thiết bị do Bên Mua tự thực hiện hoàn thiện Căn hộ quy định tại Khoản 2 Điều 17 Hợp đồng này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 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 tổ chức tín dụng, phù hợp các điều kiện của Hợp đồng và quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao nhà ở hoặc đã nhận bàn giao nhà ở và Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua. Chi phí cho các dịch vụ hỗ trợ khác mà Bên Mua sử dụng của Bên Bán (nếu có) sẽ được thu theo thỏa thuận của các Bên.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này 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 tổ chức tín dụng nhận 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 trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại nếu có 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 này;

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 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. Việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều này được thực hiện với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

i) Các Bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

ii) Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản gốc xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản gốc xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng;

iii) Để tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

iv) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

v) Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản cung cấp để hỗ trợ Các bên thực hiện quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật, thì: Bên Mua và/hoặc Bên nhận chuyển nhượng sẽ trả các chi phí khi sử dụng các dịch vụ bất động sản của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ Bất động sản;

vi) Bên Bán chỉ xác nhận vào Văn bản Chuyển nhượng Hợp đồng khi: hình thức Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng tuân theo quy định của pháp luật và Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định tại Khoản 3 Điều này và quy định khác trong Hợp đồng và theo quy định pháp luật;

vii) Các quy định khác của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

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

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

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán hoặc bên khác, các phần diện tích và thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư được quy định tại Điều 1 Hợp đồng này.

3. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

a) Tính từ Ngày bàn giao Căn hộ 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 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, là: [...] đồng/m²/ tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế thị trường tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật.

Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm: (theo thỏa thuận của Các Bên có thể là hàng tháng vào ngày...). Phương thức đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư thực hiện theo quy định cụ thể của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư do Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư lập và công khai cho Bên Mua. Các dịch vụ này được quy định trong Phụ lục của Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm của Hợp đồng.

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 Chủ đầu tư xây dựng trên cơ sở áp dụng quy định về phí dịch vụ quản lý nhà chung cư theo quy định pháp luật và được Hội nghị Nhà chung cư thông qua hoặc thống nhất với Cư dân của Tòa nhà theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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.

4. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu) theo quy định của đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng tại từng thời điểm.

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 như sau:

a) Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Tiền mua Căn hộ, Phí bảo trì theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:/ngày¹⁰ của tổng số tiền đến hạn thanh toán tính cho thời hạn từ ngày kết thúc thời hạn mười ngày kể trên đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đến hạn đó;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán bất cứ khoản tiền nào hoặc của tổng tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này cùng với Lãi suất quá hạn vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này Và/hoặc:

(i) Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8% số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải (i) trả tiền lãi suất quá hạn (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Bán do việc Bên Mua vi phạm, chấm dứt Hợp đồng gây ra.

(ii) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng, 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 tiền mua Căn hộ đã nhận được từ Bên Mua cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền này trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với người mua mới hoặc trong vòng ...¹¹ kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này (không tính lãi) sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền lãi suất quá hạn (nếu có), tiền phạt vi phạm nêu trên, (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Bán, (iii) các khoản tiền thuế mà Bên Bán đã nộp nhưng không được hoàn lại.

(iii) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 10% số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế).

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục đầy đủ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong Hợp đồng (kể cả thanh toán tiền lãi suất quá hạn, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại), nhưng quá thời hạn ... ngày¹², kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa thực hiện bàn giao Căn hộ đủ điều kiện cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường với lãi suất là%/ngày¹³ của khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn chín mươi ngày kể trên đến Ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng.

¹⁰ Sẽ điền cụ thể lúc ký kết Hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận với Bên Mua và đảm bảo bằng với mức lãi suất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng

¹¹Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 90 ngày)

¹²Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 90 ngày)

¹³ Sẽ điền cụ thể lúc ký kết Hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận với Bên Mua và đảm bảo bằng với mức lãi suất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ đủ điều kiện quá ... ngày¹⁴, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này khi Bên Mua đã hoàn thành hoặc đã khắc phục đầy đủ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng quy định trong 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 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán/bồi thường cho Bên Mua (i) tiền lãi suất bàn giao quá hạn (nếu có), khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế); (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này mà Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức phạt và bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 10% số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến Ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ hoặc chậm nhận bàn giao Căn hộ quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng và Bên Mua phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và chịu phạt 8% số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính Thuế GTGT và Kinh phí bảo trì). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Mua ghi rõ số tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

Nếu Bên Bán vẫn đồng ý bàn giao nhà và/hoặc bảo quản Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải chịu bồi thường thiệt hại và chịu phạt theo quy định tại Khoản này và trong thời gian Bên Mua chậm nhận bàn giao nhà, Bên Mua phải trả cho Bên Bán chi phí bảo quản Căn hộ là đồng/ngày¹⁵ tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà thực tế.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

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 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) Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán: (i) Bên Mua có năng lực pháp lý và được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết, thực hiện Hợp đồng này; (ii) Bên Mua đã tìm hiểu các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng và mọi phụ lục của Hợp đồng này, và 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; (iii) Bên Mua thuộc trường hợp được sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam và Bên Mua cũng cam kết rằng Căn Hộ mua theo Hợp đồng này nằm trong số lượng nhà ở mà Bên Mua được mua (được sở hữu) theo quy định của pháp luật;

¹⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Quản lý cạnh tranh khuyến cáo là 180 ngày)

¹⁵ Tối đa là 100.000 đ/ ngày

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 hoặc Bên Bán có quyền hủy Hợp đồng này;

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, nội dung 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, nội dung 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, nội dung 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, bão, lũ lụt 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 hỏa hoạn, cháy, nổ, khủng bố, tình trạng khẩn cấp, biểu tình, bạo động dân sự, khởi nghĩa, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch hoặc do bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác; hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền không do lỗi của một các Bên; hoặc các nguyên nhân khác nằm ngoài sự kiểm soát của một Bên hoặc các sự kiện khác không thể biết trước được hoặc không thể tránh khỏi làm cho bất kỳ bên nào không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ quan trọng nào hoặc thực thi bất kỳ quyền quan trọng nào của mình theo Hợp đồng này;

d) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

2. Khó khăn về tài chính của Bên Mua 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: (i) thông báo bằng văn bản 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*); (ii) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình hoặc chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng, không bị yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm Hợp đồng cho bên còn lại 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/kéo dài trong/tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

b) Bên Mua chậm thanh toán theo thoả thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ đủ điều kiện theo thoả thuận tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) 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 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thoả 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.

e) Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Hợp đồng này.

g) Các trường hợp khác quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này Các Bên được tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng trong thời gian tồn tại sự kiện bất khả kháng. Các bên không phải chịu trách nhiệm về các tổn thất phát sinh do sự kiện bất khả kháng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Các Bên:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: Như quy định tại phần thông tin Bên Bán tại Phụ lục của Hợp đồng.

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: Theo thông tin của một người đại diện trên Hợp đồng này.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc bằng đường bưu điện hoặc điện thoại trực tiếp hoặc gửi bằng thư điện tử trừ trường hợp các Bên có thoả thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

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

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

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

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do bên nhận đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng hoặc thời điểm thư điện tử của bên gửi thông báo đã được gửi đi thành công cho bên nhận trong trường hợp gửi bằng thư điện tử tới địa chỉ đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng này;

e) Vào thời điểm khác do các bên thoả thuận hoặc pháp luật có quy định.

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về thông tin, địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*thông tin, 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.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ

a. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

b. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thay đổi dẫn đến Diện tích sử dụng Căn hộ/Diện tích sàn xây dựng Căn hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với diện tích Căn hộ trong Hợp đồng, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và diện tích ghi trong Hợp đồng; và trong trường hợp này Giá trị Căn hộ sẽ không thay đổi (nếu với cùng cách đo theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 Hợp đồng này, Diện tích sử dụng Căn hộ tại thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận vẫn bằng Diện tích sử dụng Căn hộ nêu trong Hợp đồng này) và Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không phải là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận Căn hộ.

c. Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không bị coi là lỗi của Bên Bán;

d. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Hai Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;

e. Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.

2. Các thay đổi và sửa chữa

a. Trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoàn thiện Căn hộ bằng chi phí của Bên Mua, thì Bên Mua cam kết và có trách nhiệm hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn hộ trong vòng 120 ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng.

b. Trong quá trình hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn hộ và sử dụng Căn hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, hoàn thiện Căn hộ như được quy định tại Điều này và quy định của Chủ đầu tư và Bán Nội quy Nhà chung cư.

c. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn hộ và/hoặc diện tích Căn hộ, kết cấu chính của Căn hộ theo như thiết kế được phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên

Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán phí dịch vụ áp dụng cho mục đích sử dụng mới theo các quy định hiện hành.

d. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng này, Bản Nội quy Nhà chung cư và các quy định có liên quan của pháp luật.

e. Trong trường hợp phát sinh các sửa chữa hoặc thay thế lớn đối với Tòa nhà mà chi phí vượt quá Phí bảo trì thì Bên Mua, Bên Bán cùng với các Chủ sở hữu khác cùng đóng góp chi phí tương ứng với Diện tích sử dụng riêng để thực hiện các hoạt động sửa chữa, thay thế lớn trong Tòa nhà.

3. Miễn trách nhiệm

a. Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm quản lý đối với Phần hữu riêng của Bên Mua kể từ Ngày bàn giao Căn hộ theo quy định trong Hợp đồng.

b. Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khác.

c. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm, miễn trừ bồi thường thiệt hại về tài sản, vật chất cho Bên Mua phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/hoặc Dự án, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

4. Bên Mua được miễn trừ trách nhiệm, miễn trừ bồi thường thiệt hại về tài sản, vật chất cho Bên Bán phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/hoặc Dự án, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua

5. Nếu Các Bên có các thỏa thuận khác liên quan đến Căn hộ và Dự án thì Các Bên cam kết tuân thủ các các thỏa thuận được ký giữa Các Bên (như các Phụ lục, Quy chế quản lý nhà chung cư, hoặc bất kỳ văn bản thỏa thuận giữa Các Bên).

6. Bên có quyền có thể hoặc có quyền gia hạn cho bên có nghĩa vụ trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc không yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng nghĩa vụ/điều kiện thuộc nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ nêu trong Hợp đồng này.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam 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 Điều, với.....trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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) Bảng Danh mục vật liệu, thiết bị

hoàn thiện Căn hộ), các Phụ lục khác và tài liệu khác mà Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp cho Bên Mua theo Hợp đồng và quy định pháp luật (nếu có).

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

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận điều chỉnh, thay đổi, hủy bỏ, bổ sung bất cứ nội dung nào của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

5. Ngôn ngữ sử dụng trong ký kết, thực hiện Hợp đồng và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là Tiếng Việt.

6. Luật áp dụng cho việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN