

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN**

**Và**

**Ông/Bà .....**

Căn hộ số : .....

Tầng : .....

Block : .....

**THUỘC DỰ ÁN .....**

**TP. Hồ Chí Minh, Tháng ..... /.....**

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

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

**Số: .....**

**Căn cứ:<sup>2</sup>**

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- 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;
- 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 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của bộ xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 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 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Văn bản số.....ngày.....của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... về việc chấp thuận việc mở bán Dự án;
- Văn bản bảo lãnh số.....ngày..... của ngân hàng ...;
- Và các hồ sơ liên quan khác.

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

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

*Hôm nay, ngày .... tháng .... năm ....., Các Bên dưới đây gồm:*

## **1. BÊN BÁN NHÀ Ở**

- **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC NAM SÀI GÒN**

- Giấy CNĐKDN số : 0307702880

- Đại diện : Ông ..... Chức vụ:.....

- Địa chỉ : .....

- Điện thoại : ..... Fax: .....

- Email : .....

- Số tài khoản : .....

- Chủ tài khoản : .....

Tại Ngân hàng ..... – Chi nhánh ...

*(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)*

## **2. BÊN MUA NHÀ Ở**

- Ông (bà)<sup>3</sup> : .....

- Đại diện (nếu Bên mua là tổ chức):..... Chức vụ: .....

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 : .....<sup>4</sup>

- Số tài khoản (nếu có) : ..... tại .....- chi nhánh ....

- Mã số thuế (nếu có) : .....

*(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)*

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên/Hai Bên**”.

*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 Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn 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 .....<sup>5</sup> (“Dự án”) có Căn hộ mua bán do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Địa Ốc Nam Sài Gòn làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện

<sup>3</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.

Nếu bên mua là tổ chức thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin mã số doanh nghiệp/mã số thuế, địa chỉ trụ sở, người đại diện, email, ...

<sup>4</sup> Lưu ý điền đủ thông tin bắt buộc này (địa chỉ email).

<sup>5</sup> Ghi tên dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 phường .....
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;
  4. “**Giá trị Hợp đồng**” có nghĩa là tổng giá trị mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán 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 Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
  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 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;
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 vận hành**” được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;
19. “**Thời gian gia hạn**” là tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của 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 theo các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này với chi tiết và đặc điểm Căn hộ như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
  - a) Thông tin chi tiết Căn hộ: Được mô tả chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
  - b) Ký hiệu Căn hộ có thể thay đổi theo quy định của pháp luật khi cấp Giấy chứng nhận nhưng vẫn đảm bảo vị trí Căn hộ không thay đổi theo sơ đồ mặt bằng đính kèm Hợp đồng này.
  - c) Diện tích sử dụng Căn hộ được xác định và quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “diện tích thông thủy”) và là căn cứ để tính Giá 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 02% (*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 cao hơn hoặc thấp hơn quá 02% (*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.

- d) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ: Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và được xác định tại Phụ lục 01 đính kèm;
  - e) Mục đích sử dụng Căn hộ: Được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm;
  - f) Vật liệu Căn Hộ: Theo danh sách vật liệu Căn hộ quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
  - g) Thời gian hoàn thành 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: .....m<sup>2</sup>.
  - d) Diện tích đất sử dụng chung: .....m<sup>2</sup>.

### **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

1. Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng này.
- a) Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp đồng này không bao gồm các khoản sau:
    - (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp đồng, Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương 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) Phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán Giá bán Căn hộ. Khoản chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và
    - (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và
    - (iv) 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
    - (v) Các chi phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
  - b) 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:

Chủ tài khoản :.....

Tài khoản số :.....

Tại Ngân hàng :.....

hoặc tài khoản Tổ chức tín dụng 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) Thời hạn thanh toán Giá bán Căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2% (hai phần trăm)): Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này;
- b) 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, việc thanh toán/cán trừ giá trị phần chênh lệch tăng/giảm (nếu có) sẽ được thực hiện vào đợt thanh toán nhận bàn giao Căn hộ.
- c) 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 tổ chức tín dụng 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. Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này 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 Chính phủ.

#### **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 yêu cầu trong thiết kế công trình 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 này.

2. Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến): Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng thỏa thuận dưới đây: <sup>6</sup>
  - Giai đoạn 1: Dự kiến.....
  - Giai đoạn 2: Dự kiến.....
  - Giai đoạn 3: Dự kiến.....
  - .....
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 tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm: ....<sup>7</sup>; 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 nhà, công trình xây dựng 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 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) 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 01 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 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;

<sup>6</sup>Lưu ý ghi tiến độ xây dựng tương ứng tiến độ thanh toán.

<sup>7</sup> Bên Bán điền cụ thể vào Hợp Đồng ký kết với Bên Mua theo thiết kế được phê duyệt.

- f) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm 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 chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của 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; Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- j) Các quyền khác theo quy định 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 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. Hỗ trợ 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 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 để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua;
- k) Bên Bán sẽ tiến hành các 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 người mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;  
 Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán 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) 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;
- n) Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- o) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn hộ trả trước;
- p) 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;
- q) Có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Tổ chức tín dụng thuộc danh sách do Tổ chức tín dụng 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 01 đính kèm Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng ... (...) <sup>8</sup> 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). Việc bố trí chỗ để xe ô

<sup>8</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên.

tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

- 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 k 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 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 hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
- 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.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 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 hành Căn hộ của Bên Bán) và có 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 Phần sở hữu chung (Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm trách nhiệm dân sự,...) theo 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 Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ

các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư và phải đóng Phí quản lý vận hành 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 liên quan việc Bên Bán đã chỉ để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật (chi phí đo vẽ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, ...) hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí, ...(nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu theo quy định đúng thời hạn như quy định tại điểm k khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua;
- 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 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) 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;
- m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;

- q) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

## **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 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 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 phần sở hữu chung; và
    - (iii) Tất cả các khoản tiền và phí đến hạn, lãi phạt các lần chậm thanh toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này (nếu có);
  - b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc 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, 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 phải đúng theo thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh sách vật liệu Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận theo điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng ... năm 20.... Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn tối đa là ... .. (..)° ngày làm việc, kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao dự kiến, cộng thêm Thời gian gia hạn nêu tại khoản 19 Điều 1 của Hợp đồng này nếu có (sau đây gọi là “Ngày phải bàn giao Căn hộ”). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua. Bên Mua không phải chịu phạt chậm thanh toán đối với số ngày Bên Mua chậm thanh toán tương ứng với Thời gian gia hạn nêu trên.

Trước ngày bàn giao Căn hộ 15 (mười lăm) 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

<sup>9</sup>Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 90 ngày.

diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

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 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. 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 02 Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d Điều 5.1 của Hợp đồng này.
6. 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. 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.
2. 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 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.
3. 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 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.

4. 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 Tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp 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 và Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng khi Bên Bán chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc Bên Bán đã bàn giao Căn hộ cho Bên Mua nhưng Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ. 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 Tổ chức tín dụng 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, Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
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 Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên 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 Bên 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. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN 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 có quyền sở hữu riêng đối với: (i) các căn hộ khác mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; (ii) toàn bộ phần diện tích để xe ô tô và nơi để xe còn lại sau khi đã trừ phần diện tích để xe theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 11 Hợp đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt, (iii) phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ theo thiết kế được phê duyệt và (iv) hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng (do Bên Bán tự đầu tư) gắn liền với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như nêu trên. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền kinh doanh theo quy định của pháp luật.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của dự án bao gồm:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

- b) 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 nơi để xe theo quy định;
  - c) 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, ống xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, 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;
  - d) 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;
  - e) 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: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm VAT) trong 12 tháng đầu tiên. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm và không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. 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 ... (...) <sup>10</sup> tháng đầu tiên. *(Danh mục quản lý vận hành mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban quản trị được thành lập gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành).*
  - 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 Kinh 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.

<sup>10</sup> Điều theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo đóng 3 tháng cho lần đầu tiên, những lần tiếp theo đóng theo từng tháng.

## **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 ...%<sup>11</sup>/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt 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 quyết định hợp tác đầu tư hoặc 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: (i) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp đồng tương đương ...% (... phần trăm)<sup>12</sup> giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); và (ii) Tiền lãi trễ hạn mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng, và (iii) Tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán (nếu có). Toàn bộ số tiền này sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được tiền mua căn hộ sau khi ký Hợp đồng bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 90 (chín 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 phải bàn giao Căn hộ 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 ...%<sup>13</sup>/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi trễ hạn, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của Bên Mua, nếu có), tính từ Ngày phải bàn giao Căn hộ đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá ... (.....)<sup>14</sup> ngày kể từ ngày Bên Bán phải chịu lãi phạt chậm bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm này, Bên Bán phải:

<sup>11</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, cân bằng với tỷ lệ tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

<sup>12</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, cân bằng với tỷ lệ tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

<sup>13</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, cân bằng với tỷ lệ tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

<sup>14</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 90 ngày.

- (i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm tiền lãi trễ hạn của Bên Mua, nếu có);
- (ii) Thanh toán cho Bên Mua tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp đồng tương đương ...% (... phần trăm)<sup>15</sup> giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng);
- (iii) Thanh toán tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a cho Bên Mua tính từ Ngày phải bàn giao Căn hộ đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Toàn bộ số tiền trên sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được tiền mua căn hộ sau khi ký Hợp đồng bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

3. 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 (Tiền phạt trễ hạn thanh toán, Lệ phí trước bạ hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua) 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 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày/số tiền phải thanh toán tương ứng với 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.
4. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chậm thời hạn thanh toán, Bên Bán có quyền gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ và Bên Bán không được xem là vi phạm thời hạn bàn giao và Bên Mua không được quyền tính lãi phạt cho Bên Bán đối với thời hạn gia hạn này. Đồng thời, Bên Mua không bị phạt chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán tương ứng với số ngày Bên Bán gia hạn thời hạn bàn giao.
5. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, trường hợp một trong Các Bên muốn đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phải do lỗi của Bên còn lại thì Bên đơn phương chấm dứt phải chịu một khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại tương đương 20% (hai mươi phần trăm) giá trị Hợp đồng.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **2. 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 thỏa thuận trong Hợp đồng này.

#### **3. 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

<sup>15</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, cân bằng với tỷ lệ tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

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;
  - e) Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ mua; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này.
4. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  5. 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.
  6. 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 rằng Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các trường hợp sau đây:
  - a) Do ốm đau và/hoặc bệnh tật và/hoặc tai nạn phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế (có hồ sơ bệnh án, xác nhận của cơ sở y tế);
  - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - c) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do sự chậm trễ của cơ quan nhà nước mà không do lỗi của Các Bên;
  - d) Các trường hợp khác như: các tai họa thiên nhiên như động đất, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại, hay rối loạn xã hội, đình công (không do lỗi của Bên Bán) hoặc 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, người có thẩm quyền trong các Cơ quan có thẩm quyền (mà một hoặc Hai Bên không có lỗi);
  - e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi Sự kiện 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 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 thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
  - b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại 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 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 d 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 : .....

Điện thoại : ..... Fax : .....

Thư điện tử (Email): .....

**- Đối với Bên Mua:**

Địa chỉ : ..... Fax : .....

Điện thoại : .....

Thư điện tử (email):.....

2. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp

đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại hợp đồng này.

3. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, SMS, 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.
4. Người nhận thông báo:
  - Đối với Bên Bán: Phòng Dịch vụ khách hàng.
  - Đối với Bên Mua: .....
5. 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 (email) và có xác nhận gửi thành công.
6. 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.
7. Các Bên cùng thống nhất việc Bên bán gửi thông báo qua tin nhắn SMS/ thư điện tử Email là một trong các hình thức thông báo giữa Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bên bán đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo trong trường hợp thông báo bằng tin nhắn SMS/thư điện tử email của bên bán đã được gửi đi thành công cho Bên mua theo số điện thoại di động và địa chỉ Email được nêu tại Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc biên bản thỏa thuận này.

Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi Bên mua không nhận được thông báo bằng tin nhắn SMS/ thư điện tử Email từ bên bán trong trường hợp xảy ra sự cố do nguyên nhân kỹ thuật thuộc trang bị của Bên Mua hoặc Bên Mua có thay đổi số điện thoại di động và

địa chỉ email mà không thông báo thay đổi bằng văn bản có xác nhận của Bên bán.

## **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. 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.
4. Giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (trong đó bao gồm Giá trị Căn hộ và giá trị quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 3) là giá tạm tính. Trường hợp khi quyết toán công trình theo quy định pháp luật, giá trị quyền sử dụng đất có thay đổi so với giá tạm tính ban đầu. Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán có thể được điều chỉnh Giá trị Căn hộ, giá trị quyền sử dụng đất trong Hợp đồng và hóa đơn giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định pháp luật. Việc điều chỉnh giá trị này không thay đổi giá trị Hợp đồng hay bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác theo Hợp đồng. Sau khi điều chỉnh, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo cho Bên Mua theo quy định về thông báo tại Điều 16 của Hợp đồng này.

## **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 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 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 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./.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(Ký tên và đóng dấu)*

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

## **BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ<sup>16</sup>**

*Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... ngày.....*

---

<sup>16</sup> Bao gồm 03 bản vẽ:

- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán,
- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, và
- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán.

## PHỤ LỤC 01

### ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số .....ngày.....)

#### Điều 1: Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ có các đặc điểm như sau:

- a) Mã số căn hộ : ..... tại tầng (tầng có căn hộ): .....
- b) Loại Căn hộ: ..... phòng ngủ.
- c) Diện tích sử dụng căn hộ (tính theo kích thước thông thủy) là: ..... m<sup>2</sup>.
- d) Diện tích sàn xây dựng căn hộ (tính theo kích thước tim tường) là: ..... m<sup>2</sup>.
- e) Diện tích sân vườn, các tiện ích hoặc công trình khác (nếu có) là: .....m<sup>2</sup>.

Bên Mua được toàn quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích nêu tại điểm này.

- f) Trong trường hợp pháp luật có quy định thay đổi về phương thức xác định diện tích Căn hộ, thì diện tích căn hộ để cấp Giấy Chứng Nhận được xác định tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận có thể được thay đổi theo quy định pháp luật. Việc thay đổi diện tích Căn hộ trong trường hợp trên đây sẽ không làm thay đổi bất cứ nội dung nào khác của Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ và các thỏa thuận liên quan.
- g) Bên Bán bán Căn hộ cho Bên Mua với chi tiết được quy định tại Điều 2 Phụ lục này. Ngoài các hạng mục được liệt kê tại Điều 2, Bên Bán không có nghĩa vụ cung cấp thêm bất kỳ hạng mục nào khác và trách nhiệm xây dựng, hoàn thiện tiếp theo là thuộc về Bên Mua.
- h) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

#### Điều 2: Danh mục vật liệu cho căn hộ:

STT	Mô tả	Loại Vật Liệu	Nơi Sản Xuất
<b>I</b>	<b>Sàn nhà</b>		
1			
2			
3			
4			
5			
<b>II</b>	<b>Tường</b>		
1			
2			
3			
<b>III</b>	<b>Cửa đi và cửa sổ</b>		

1			
2			
3			
4			
<b>IV</b>	<b>Trần Nhà</b>		
1			
2			
<b>V</b>	<b>Hệ thống tủ bếp</b>		
1			
2			
3			
4			
5			
<b>VI</b>	<b>Thiết bị vệ sinh</b>		
1			
2			
3			
<b>VII</b>	<b>Hệ thống điện</b>		
1			
2			

**Ghi chú:** Thông tin chi tiết nguyên vật liệu sẽ được bổ sung trước khi tiến hành ký kết Hợp đồng theo sự thỏa thuận của Các Bên, Trường hợp thay thế nguyên vật liệu khác bao gồm cả nguyên vật liệu tương đương thì cần có sự thỏa thuận của Bên Mua.

**BÊN BÁN**  
(Ký tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**PHỤ LỤC 02**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... ngày.....)

**Điều 1: Giá bán Căn hộ và kinh phí bảo trì.**

**1.1. Giá bán Căn hộ:**

- Giá bán Căn hộ là: .... **đồng (Bằng chữ: .... đồng).**
- Giá bán Căn hộ nêu trên được tính theo công thức lấy đơn giá trên 01 m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ nhân (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán. Cụ thể là:  
Giá bán căn hộ = .....**đồng/01m<sup>2</sup>** (x) .....**m<sup>2</sup>** = ..... **đồng.**
- Giá bán Căn hộ quy định tại điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, cụ thể:
  - Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng: ... (Bằng chữ: ... đồng);
  - Tiền thuế giá trị gia tăng: ... (Bằng chữ: ... đồng). Khoản thuế này không tính trên giá trị quyền sử dụng đất.

**1.2. Kinh phí bảo trì:**

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là ..... **đồng (Bằng chữ: .....).**
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nêu trên chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu Diện tích sử dụng Căn hộ tại Biên bản bàn giao Căn hộ có sự chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại điểm (c) Điều 1 Phụ lục 01 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này.

**Điều 2: Phương thức thanh toán**

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:<sup>17</sup>

<b>Đợt</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng (bao gồm tiền cọc)		.....
Đợt 2	.....		.....
Đợt 3	.....		.....
(đợt bàn giao Căn hộ)	Thông báo nhận bàn giao Căn hộ		.....
(đợt cuối)	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy	5%	.....

<sup>17</sup>Tiến độ thanh toán phù hợp với tiến độ xây dựng quy định tại Điều 4.2 Hợp đồng.

<b>Đợt</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
	Chứng Nhận.		
	<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	.....

Ghi chú:

- Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư 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 (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận).
    - + Lần ..... : 5% trước khi bàn giao Giấy chứng nhận.
2. Bên Mua thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư (2% Giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng) 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 ....., số .....
- Chuyển khoản, theo thông tin tài khoản như sau:
  - Chủ tài khoản: Công ty .....
  - Số tài khoản: .....
  - Tại Ngân hàng: .....

*(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**  
(Ký tên, đóng dấu)

**BÊN MUA**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**PHỤ LỤC 03**

## NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

*Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... ngày.....*

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

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

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Gây thối, 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.

- Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư**

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

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

### **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**

- 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.
- 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.
- Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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

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

#### **Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư**

1. Cư dân 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 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 lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đầu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - d) Không sử dụng lửa trần.
  - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - 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 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 Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
  - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.

#### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

1. Ban Quản lý Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
2. Ban quản trị nhà chung cư phải thông báo công khai tại hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.
3. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

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

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

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

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

**TÊN CHỦ ĐẦU TƯ**  
(Ký tên đóng dấu)