

**CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHƯƠNG ĐÔNG**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Số: \_\_\_/20\_\_\_/HĐMB/PĐ**

**Căn hộ Mã Số: \_\_\_\_\_**

**Ông/Bà: \_\_\_\_\_**

**DỰ ÁN TỔ HỢP NHÀ Ở, VĂN PHÒNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI  
KHU C1, ĐƯỜNG PHÁP VÂN, PHƯỜNG HOÀNG LIỆT, QUẬN  
HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Hà Nội, ngày tháng năm

## MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	5
Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ.....	6
Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng.....	9
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán.....	10
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua.....	12
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp.....	15
Điều 8. Giao nhận Căn hộ.....	16
Điều 9. Bảo hành Căn hộ.....	17
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	18
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư .....	19
Điều 12. Trách nhiệm của các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng.....	21
Điều 13. Cam kết của các Bên.....	23
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng.....	24
Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng.....	24
Điều 16. Thông báo.....	25
Điều 17. Các điều khoản khác.....	25
Điều 18. Giải quyết tranh chấp.....	26
Điều 19. Thỏa thuận khác.....	26
Điều 20. Hiệu lực.....	26

Phụ lục số 1: Bảng danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Căn hộ

Phụ lục số 2: Giá bán Căn hộ và tiến độ thanh toán

Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ

Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ

Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ

Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư

## **CƠ SỞ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG**

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 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;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: ....., số vào sổ cấp GCN: ..... do Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày: ...../...../.....;
- Các căn cứ khác.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

Số: \_\_\_\_/20\_\_/HDMB/PĐ

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ** này (“**Hợp đồng**”) được lập vào ngày ..... tháng ..... năm ..... giữa:

**BÊN BÁN CĂN HỘ** (sau đây gọi tắt là “**Bên bán**”):

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHƯƠNG ĐÔNG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010728671 do Phòng đăng ký kinh doanh –Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/01/2016, sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.

Trụ sở chính : .....

Điện thoại : ..... Fax: .....

Tài khoản số : .....tại .....

Mã số thuế : 010728671

Người đại diện : ..... Chức vụ: .....

**BÊN MUA CĂN HỘ** (sau đây gọi tắt là “**Bên mua**”):

**Ông/Bà** : ..... Sinh năm: .....

CMND/ Hộ chiếu số : ....., cấp ngày....., tại .....

Địa chỉ thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : ..... Email: .....

Tài khoản số : .....tại.....

**Và**

**Ông/Bà** : ..... Sinh năm: .....

CMND/Hộ chiếu số : ....., cấp ngày....., tại .....

Địa chỉ thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : ..... Email: .....

Tài khoản số : .....tại.....

Bên mua và Bên bán sau đây sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**các Bên**”.

***Nay, các Bên đồng ý ký Hợp đồng mua bán căn hộ này với các nội dung sau đây:***

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

## Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1.1 “**Căn hộ**” là một căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH MTV Đầu tư Phương Đông xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH MTV Đầu tư Phương Đông làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, phần diện tích sở hữu chung, phần diện tích sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có); được xây dựng tại đường Pháp Vân, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai thuộc dự án “*Tổ hợp Nhà ở, Văn phòng và dịch vụ thương mại*” Khu C1, đường Pháp Vân, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội;
- 1.3 “**Dự án**” là dự án “Tổ hợp nhà ở, Văn phòng và dịch vụ thương mại” và có Nhà chung cư nêu tại khoản 1.2 Điều này cùng với các công trình hạ tầng và tiện ích bao quanh Nhà chung cư, do Bên bán là chủ đầu tư theo quyết định số: .....ngày...../...../..... của .....và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác có liên quan tọa lạc tại khu C1, đường Pháp Vân, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Dự án có tên thương mại là “**Dự án Phương Đông Green Park**”.
- 1.4 “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.5 “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền mua bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng này;
- 1.6 “**Bảo hành Căn hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.7 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên 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 và không tính diện tích tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.8 “**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;
- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.10 “**Phần sở hữu riêng của Bên bán**” là phần diện tích thuộc Dự án (trong và ngoài Nhà chung cư) nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn

- hộ. Phần sở hữu riêng của Bên bán được quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này;
- 1.11 “**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 11.3 của Hợp đồng này;
  - 1.12 “**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 Căn hộ;
  - 1.13 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**” hoặc “**Kinh phí bảo trì**” là khoản tiền mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp dựa trên phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư và được quy định cụ thể tại Điều 3 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng;
  - 1.14 “**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
  - 1.15 “**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;
  - 1.16 “**Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
  - 1.17 “**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;
  - 1.18 “**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 phù hợp quy định của pháp luật;
  - 1.19 “**Phí quản lý**” được quy định như nêu tại Điều 11.6 của Hợp đồng này, được 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 Căn hộ với đơn vị quản lý vận hành là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/ tháng (chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) Điều 2.1 của Hợp đồng này).
  - 1.20 “**Ngày bàn giao dự kiến**” được quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ**

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn hộ:

- a) Căn hộ mã số: .....tạ tầng (tầng có Căn hộ): ..... của tháp/Block .....

thuộc Dự án, tại khu C1, đường Pháp Vân, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

- b) Loại Căn hộ: .....
- c) Diện tích sử dụng Căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng này.
- (i) Các Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy nêu tại điểm (c) nói trên chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm xuống không vượt quá ...% (..... phần trăm)<sup>2</sup> so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng này thì các Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế tăng lên hoặc giảm xuống vượt quá ...% (..... phần trăm)<sup>3</sup> so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 2 Hợp đồng này;
- (ii) Trong Biên bản bàn giao Căn hộ và/hoặc phụ lục hợp đồng mà các Bên sẽ ký kết, các 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 sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và/hoặc Phụ lục của Hợp đồng này về việc điều chỉnh diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.
- (iii) 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: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp đồng này.
- e) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.
- f) Năm hoàn thành xây dựng (dự kiến hoàn thành): .....

Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại **Phụ lục số 1** đính kèm Hợp đồng.

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

- a) Địa điểm: ...;
- b) Thửa đất số: .....
- c) Tờ bản đồ số: .....
- d) Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>.

### **Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

3.1 Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 2 đính kèm Hợp đồng này.

- (a) Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục số 2 của Hợp đồng này không bao gồm các

<sup>2</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận trong phạm vi tỷ lệ từ 0,5% đến 2%.

<sup>3</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận trong phạm vi tỷ lệ từ 0,5% đến 2%.

khoản sau:

- Kinh phí bảo trì 2% trên Giá bán Căn hộ (chưa thuế GTGT);
  - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán Giá bán Căn hộ. Các khoản phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ 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;
  - 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 quy định tại Điều 11.6 của Hợp đồng này;
  - Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải thanh toán trong quá trình sử dụng Căn hộ;
  - Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng các tiện ích khác... và các chi phí khác mà Bên mua phải chịu theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- (b) Các 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 và các chi phí phải trả khác (nếu có) được quy định tại Nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.

### **3.2 Phương thức thanh toán:**

- Thanh toán bằng đồng 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 thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc theo thông báo của Bên bán tùy từng thời điểm với chi phí chuyển khoản do Bên mua chịu.
- 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 tổ chức tín dụng của Bên bán.

### **3.3 Thời hạn thanh toán:**

- (a) Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 2 đính kèm Hợp đồng này.
- (b) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) Điều 2.1 của Hợp đồng này sẽ được thực hiện tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

- (c) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư: Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh phí bảo trì của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này, Bên bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên bán phải chuyển giao Kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị Nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên bán không bàn giao Kinh phí bảo trì 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 pháp luật. Các Bên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi tiến hành bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng**

- 4.1 Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 1 của Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>4</sup>:
- a) Giai đoạn 1: .....
- b) Giai đoạn 2: .....
- c) Giai đoạn 3: .....
- 4.3 Bên bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại 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.
- 4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại 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; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội:...<sup>5</sup> bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ, công trình thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà chung cư.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

##### **5.1 Quyền của Bên bán:**

- a. Yêu cầu Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và

<sup>4</sup> Ghi tiến độ xây dựng tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng tiến độ thanh toán như được quy định tại Điều 3 Hợp đồng.

<sup>5</sup> Liệt kê theo hạ tầng xã hội của Dự án được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phụ lục số 2 của Hợp đồng và được tính thêm khoản phạt chậm thanh toán trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.2 của Hợp đồng này;

- b. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật có liên quan;
- d. 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 khác với Phụ lục số 1 thì phải có sự đồng ý của Bên mua;
- e. Thực hiện các công việc thuộc 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 Nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản lý hoặc 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;
- f. Được quyền lắp đặt, treo, dựng các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công ty mẹ của Chủ đầu tư, treo biển tên của Nhà chung cư tại tầng thượng, nóc tòa nhà, mặt ngoài của Nhà chung cư và các khu vực khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên mua với điều kiện không cản trở việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên mua và Phần diện tích sở hữu chung;
- g. Bên bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua thế chấp Hợp đồng/Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
- h. Bên bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với 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 Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán. 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 và lợi ích hợp pháp của Bên bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Dự án 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;
- i. Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật;
- j. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này;
- k. Từ chối yêu cầu của Bên mua không đúng với các thỏa thuận theo Hợp đồng này và các yêu cầu trái/không phù hợp với quy định pháp luật;
- l. Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên

bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

- m. Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng, Nội quy và các Phụ lục đính kèm theo.

## **5.2 Nghĩa vụ của Bên bán:**

- a. Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b. Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, 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 các quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo thiết kế Căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt 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;
- e. Bảo quản Căn hộ đã bán trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua, thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật; Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng mà Bên bán giữ lại không bán, 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 quy định tại điểm (c) Điều 3.3 Hợp đồng này.
- i. Trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ 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 cho Bên mua.

Sau khi Bên bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán

mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo, thì xem như Bên mua đồng ý tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua khi Bên mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.

- j. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k. Hỗ trợ Bên mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có yêu cầu;
- l. Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền bán Căn hộ trả trước;
- m. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- n. Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với tổ chức tín dụng có đủ năng lực theo danh sách 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;
- o. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- p. Bên bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên mua nhận được từ Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên mua;
- q. Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- r. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng và các phụ lục kèm theo.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

### **6.1 Quyền của Bên mua:**

- (a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
- (b) Được sử dụng ..... chỗ<sup>6</sup> 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. Bên mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu căn hộ 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

<sup>6</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

thuận tại điểm (i) Điều 5.2 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 và theo quy định của Hợp đồng này, 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% (một trăm phần trăm) Giá bán Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Căn hộ 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 kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- (h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- (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) Yêu cầu Bên bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm (c) Điều 3.3 của Hợp đồng này;
- (k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên mua thì Bên bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên mua;
- (l) Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và kiểm tra thực tế tại công trình.

## **6.2 Nghĩa vụ của Bên mua:**

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo 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, 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 Nội quy Nhà chung cư;

- (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 đến việc Bên bán đã chi để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật 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, v.v... (nếu có) do Bên mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn như quy định tại điểm (i) Điều 5.2 của Hợp đồng này để Bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 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, phí trông giữ xe... 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 Điều 11.6 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 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 hiện hành và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi Bên mua 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 và mua Căn hộ;
- (n) Cung cấp cho Bên bán các tài liệu hoặc giấy tờ, thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- (o) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận nếu không hoàn tất hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua phù hợp với quy định của pháp luật trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên bán. Trường hợp này, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Hợp đồng này tại thời điểm: (i) Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết về Căn hộ để Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 30 ngày nêu trên và Bên bán đã thông báo cho Bên mua lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy chứng nhận nhưng quá 10 ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên mua không thực hiện. Nếu Bên mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.2 của Hợp đồng.

- (p) 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;
- (q) Bên mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này;
- (r) 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;
- (s) 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;
- (t) Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên bán;
- (u) Không được tháo, dỡ các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công ty mẹ của Chủ đầu tư, biển tên của Nhà chung cư khi Bên bán đã tuân thủ quy định tại điểm (f) Điều 5.1 của Hợp đồng;
- (v) Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua cam kết không đặt ăn ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ tòa nhà;
- (w) Có trách nhiệm hợp tác với Bên bán và đơn vị quản lý nhà chung cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại nhà chung cư;
- (x) Tuân thủ các quy định về an toàn xây dựng đã được niêm yết công khai tại công trình khi kiểm tra thực tế;
- (y) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- (z) Không được quyền và/hoặc có bất kỳ hành vi nào gây cản trở việc Bên bán kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- (aa) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này, nội quy và các phụ lục kèm theo.

## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

- 7.1 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.
- 7.2 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.

- 7.3 Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.4 Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên mua, Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền này cho Bên bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Trường hợp Bên mua không thanh toán cho Bên bán, Bên bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên mua.

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

- 8.1 Thời điểm bàn giao Căn hộ dự kiến: tháng ... năm.... (“Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến nói tại khoản này, nhưng tối đa không quá 90 ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo quy định trên. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có thông báo bằng văn bản cho Bên mua về lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước Ngày bàn giao Căn hộ ít nhất 10 (mười) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

- 8.2 Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- (a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như nêu tại Phụ lục số 1 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) Điều 5.1 của Hợp đồng này;
- (b) Chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng và diện tích sử dụng căn hộ bàn giao thực tế phù hợp theo quy định tại điểm (g) Điều 6.1 của Hợp đồng này;
- (c) Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình 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;
- (d) Bên mua đã đóng đủ Giá bán Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, các khoản thuế, phí, chi phí phát sinh mà Bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này; thanh toán các khoản phạt, bồi thường cho Bên bán (nếu có); đồng thời Bên mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.

- 8.3 Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo về việc tiến hành Bàn giao thực tế Căn hộ như nêu tại Điều 8.1 của Hợp đồng này, các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn hộ khi bàn giao. Vào ngày bàn giao thực tế, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán đủ 95% (Chín mươi lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ theo Phụ lục số 2 đính kèm Hợp đồng này và Kinh phí bảo trì tương đương 2% (hai phần trăm) trên tổng Giá bán Căn hộ. Số tiền 5% (năm phần trăm) trên tổng Giá bán Căn hộ sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán sau khi nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận hoặc theo quy định tại điểm (o) Điều 6.2 Hợp đồng và Phụ lục số 2 của Hợp đồng.

- 8.4 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.

- 8.5 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 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận bàn giao nêu trong thông báo 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) Điều 6.1 của Hợp đồng này) thì các Bên đồng ý rằng 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 này. 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.
- 8.6 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 xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Phụ lục số 1 của Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) Điều 5.1 của Hợp đồng này.
- 8.7 Kể từ thời điểm các Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành Căn hộ**

- 9.1 Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Thời điểm bắt đầu phát sinh việc bảo hành Căn hộ là thời điểm Nhà chung cư có biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.
- 9.3 Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, lát, trát, hệ thống 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 Căn hộ (nếu có) 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 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.
- 9.4 Bên mua phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua hoặc bất kỳ người sử dụng Căn hộ nào cũng phải cho phép và tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Căn hộ.

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. Bên bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế...) trong trường hợp Bên mua tự ý hoặc để bên thứ ba khắc phục, sửa chữa các hư hỏng xảy ra mà không được Bên bán đồng ý, trừ trường hợp Bên bán chậm trễ thực hiện nghĩa vụ bảo hành nói ở trên.

9.5 Thời gian bảo hành là:

9.5.1 Đối với Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Nhà chung cư có biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng đối với khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

9.5.2 Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ: Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

9.6 Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do 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 Điều 9.5 của Hợp đồng này;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp đồng 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;
- (f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp đồng 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**

10.1 Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định.

10.2 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 Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.

10.3 Các 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 như quy định tại Điều 10.2 của Hợp đồng và các điều kiện tại Điều này như sau:

- (a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng và/hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận 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 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.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp đồng này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này đều phải có trách nhiệm kế thừa các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.5 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.
- 10.6 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.

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

- 11.1 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, nếu có) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ, có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư như quy định tại Điều 11.3 của Hợp đồng này.
- 11.2 Bên bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán mà Bên bán chưa/không bán, tầng hầm (nếu có) (trừ phần diện tích được quy định tại điểm (a), (b) Điều 11.3 và Điều 11.4 của Hợp đồng này), tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ bao gồm: phòng tập thể dục, văn phòng, sàn thương mại, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Điều 11.4 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.
- 11.3 Bên mua có quyền sử dụng, sở hữu chung cùng với Bên bán và các bên mua khác đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư, bao gồm:
- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng

của Bên mua quy định tại Điều 11.1 và phần diện tích riêng của Bên bán nêu tại Điều 11.2 Điều này; hồ bơi, nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
  - (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - (d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- 11.4 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh (mỗi căn hộ được tối đa 02 chỗ để xe máy), xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
- 11.5 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.6 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
- (a) Phí quản lý nêu tại Điều 1.19 của Hợp đồng này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán các chi phí quản lý và vận hành cho ..... (.....) tháng<sup>7</sup> đầu tiên vào Tài khoản Chi phí quản lý và vận hành của Bên bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua các thông tin về Tài khoản này trong thông báo Bàn giao thực tế.
- Từ tháng thứ ..... trở đi, Phí quản lý được thu định kỳ hàng tháng hoặc theo thỏa thuận giữa Bên bán và Bên mua.
- Phí quản lý được sử dụng để thực hiện 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 bao gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, vệ sinh mặt ngoài, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện,

<sup>7</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp đồng (*Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền tối đa 03 tháng đầu tiên*)

nước cho hệ thống điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư.

- (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) Phí quản lý vận hành Nhà chung cư này không bao gồm phí giữ xe.
- 11.7 Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 11.8 Trong trường hợp Kinh phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu nhà chung cư.

## **Điều 12. Trách nhiệm của các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

12.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên bán vi phạm như sau:

- (a) Nếu Bên mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hoặc đã khắc phục toàn bộ các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tính đến thời hạn bàn giao (nếu có) nhưng quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8.1 của Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán sẽ bị phạt bằng 0,02% (không phẩy không hai phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn tính trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn giao dự kiến theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp đồng này cho đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên mua.
- (b) Nếu Bên mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng hoặc đã khắc phục toàn bộ các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tính đến thời hạn bàn giao (nếu có) nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ cuối cùng của Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8.1 mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua 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 này.
- (c) Các bên thống nhất rằng, trong vòng 10 (mười) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b Điều 12.1, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không gửi thông báo cho Bên bán về việc chấm dứt Hợp đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng nêu nêu tại điểm b Điều 12.1 của Hợp đồng sẽ được hiểu là Bên mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao căn hộ Bên bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ theo Điều 8 của Hợp đồng. Trong trường hợp

này, Bên bán vẫn có trách nhiệm trả lãi chậm bàn giao cho Bên mua theo quy định tại Điều a Khoản này cho đến ngày bàn giao thực tế. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn hộ tiếp theo (nếu có).

- (d) Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên bán phải hoàn trả lại cho Bên mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản này không tính lãi) cộng với khoản tiền phạt tương đương 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ và 20% (Hai mươi phần trăm) tính trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng này. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên tiền mua Căn hộ Bên mua đã nộp, Bên bán sẽ hoàn trả cho Bên mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.
- (e) Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên bán sẽ phải:
- (i) hoàn lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán;
  - (ii) bị phạt bằng 20% (Hai mươi phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán.
- 12.2 Các Bên thống nhất rằng khi Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên bán sẽ (có quyền nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng các hình thức xử lý như sau:
- (a) Thanh toán trễ hạn:
- Bên mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.  
Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên mua nộp tiền của mỗi đợt thì phải trả thêm tiền lãi phạt do thanh toán trễ hạn với lãi suất là 0,02% (không phẩy không hai phần trăm) cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng số ngày Bên mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên bán có toàn quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
  - Khi Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm (b) Điều 12.2 Điều này.
- (b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do vi phạm nêu tại điểm (a) Điều 12.2 Điều này, Bên bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có toàn quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm (a) Điều 12.2 Điều này, Bên bán còn có quyền:
- (i) quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua;
  - (ii) phạt và yêu cầu Bên mua thanh toán do vi phạm Hợp đồng một số tiền tương đương 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ và 20% (Hai mươi phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán; và

- (iii) Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn, khấu trừ tiền phạt đã nêu trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu số tiền này không đủ thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán.
  - (c) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên mua phải chịu phạt bằng 20% (Hai mươi phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán. Theo đó, Bên bán có quyền không hoàn trả tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán và có 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 được toàn quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt với số tiền đã nhận từ Bên mua.
- 12.3 Trường hợp trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên mua từ chối nhận bàn giao căn hộ thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên bán có toàn quyền ký Hợp đồng bán căn hộ cho người khác. Bên bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt tương đương 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ và 20% (Hai mươi phần trăm) tính trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

### **Điều 13. Cam kết của các Bên**

#### **13.1 Bên bán cam kết:**

- (a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị 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.

#### **13.2 Bên mua cam kết:**

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin pháp lý của Dự án và của Căn hộ;
- (b) Đã được Bên bán cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là nguồn tiền 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 các Bên. Bên mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp này theo quy định;

- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
- 13.3 Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn thiện chí, tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với các Bên. Các Bên sẽ thống nhất rằng các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của các Bên.
- 13.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

- 14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước dẫn đến Các Bên không thể thực hiện Hợp đồng này;
  - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không do lỗi của các Bên) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.3 của Hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau:

- 15.1 Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, hệ quả và thời hạn chấm dứt.
- 15.2 Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng này.
- 15.3 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 các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong các 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, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó, các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

- 15.4 Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều này thì Bên mua phải bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải khôi phục nguyên trạng hoặc bồi thường theo thực tế hư hỏng cho Bên bán đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên bán như Hợp đồng, phiếu thu trong vòng 14 ngày kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp đồng bị chấm dứt như quy định tại Điều này thì Hợp đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

#### **Điều 16. Thông báo**

- 16.1 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.
- 16.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp đồng này.
- 16.3 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 16.4 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
  - (b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
  - (c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh.

#### **Điều 17. Các điều khoản khác**

- 17.1 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 Nhà chung cư. Nội quy Nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư.
- 17.2 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng này.
- 17.3 Các Bên đồng ý xác nhận rằng khi Căn hộ đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa

vào sử dụng, thì Căn hộ được xác định là nhà ở có sẵn theo Luật Nhà ở 2014 và trong trường hợp này việc thanh toán tiền mua Căn hộ sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các Bên không thương lượng được trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Thành phố Hà Nội giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 19. Thỏa thuận khác**

- 19.1 Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 19.2 Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hay trong trường hợp bất khả kháng.

### **Điều 20. Hiệu lực**

- 20.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2 Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
- 20.3 Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy Nhà chung cư, Phụ lục số 1 và Phụ lục số 2. Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này.
- 20.4 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của các Bên.
- 20.5 Các Bên cam kết đồng ý rằng, khi Bên mua hoặc bên mua lại chuyển nhượng Hợp đồng hoặc khi Căn hộ đã có Giấy chứng nhận thì quy định tại điểm (f) Điều 5.1 vẫn tiếp tục được bảo lưu tính hiệu lực và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với các bên (kể cả bên mua lại) theo quy định của pháp luật.
- 20.6 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.
- 20.7 Hợp đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

**PHỤ LỤC SỐ 1**  
**DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ<sup>8</sup>**  
*(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số .....  
ký ngày.....)*

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUI CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
<b>SÀN</b>				
1				
2				
3				
4				
<b>TƯỜNG</b>				
5				
6				
7				
<b>TRẦN</b>				
8				
9				
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</b>				
10				
11				
12				
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>				
13				
14				
15				
16				

<sup>8</sup> Nội dung cụ thể điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Việc thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ (bao gồm thay đổi tương đương) thì phải có sự thỏa thuận của Bên mua.

17				
<b>BẾP</b>				
18				
19				
20				
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>				
21				
22				

Khi có nhu cầu hoàn thiện nội thất, Bên mua cam kết cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho căn hộ (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên bán chấp thuận bằng văn bản. Bên bán có trách nhiệm trả lời cho Bên mua về việc đồng ý hay không đồng ý hồ sơ thiết kế nội thất trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ. Việc thiết kế, thi công và hoàn thiện nội thất không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, mặt ngoài bao quanh của Căn hộ và Nhà chung cư.

Trước khi tiến hành hoàn thiện mà việc hoàn thiện có khả năng làm ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu của Căn hộ hoặc phần sở hữu chung, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng cho Ban quản trị (nếu Ban quản trị đã thành lập) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu Ban quản trị chưa thành lập) một khoản ký quỹ bảo đảm với giá trị tối đa là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng dùng để thanh toán chi phí cho việc khắc phục hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích chung, tài sản của các chủ sở hữu khác. Khi chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoàn tất việc hoàn thiện nội thất, nếu không phải trừ các khoản này, Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ hoàn trả khoản ký quỹ không tính lãi cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã ký quỹ đó trong vòng 05 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bảo dưỡng, sửa chữa;

Nếu có xảy ra thiệt hại đối với nhà chung cư do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu. Nếu không, Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí thực tế do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gây ra thiệt hại phải chịu. Chi phí này sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó có nghĩa vụ trả bù cho đủ, trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo kèm theo chứng từ hợp lệ chứng minh chi phí thực tế phát sinh.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC SỐ 2

**(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số.....ký ngày.....)**

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ..... ngày  
...../...../..... giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phương Đông (Bên bán) và Ông (bà)  
.....(Bên mua); Bên bán và Bên mua thống nhất Giá bán Căn hộ như sau:

(a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ nhân (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể là:..... đồng/1m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ (x)..... m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ =.....đồng (Bằng chữ:.....).

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

(i). Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đồng.

(Bằng chữ.....)

(ii). Thuế giá trị gia tăng:.....đồng.

(Bằng chữ.....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

(b) Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán (kinh phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng) là:.....đồng (Bằng chữ.....).

(c) Căn cứ vào tiến độ xây dựng của Dự án, khả năng và nhu cầu của Bên mua, hai Bên thống nhất lịch thanh toán Giá bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung như sau<sup>9</sup>:

Đợt TT	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đồng) chưa bao gồm thuế VAT	Thuế VAT tương ứng (đồng)	Phí bảo trì	Cộng số tiền thanh toán (đồng) đã bao gồm thuế VAT	Thời hạn thanh toán
Đợt 1		<=30% Giá bán Căn hộ		...		Ngay sau khi ký Hợp đồng. Khoản tiền đặt cọc của Bên mua (nếu có) sẽ được căn trừ vào giá trị thanh toán Đợt 1 này;
Đợt 2		.....		....		
Đợt n		Đến 95% Giá bán Căn hộ		....		Thông báo bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng mua bán.
Đợt n+1		5% còn lại của Giá bán Căn hộ		...		Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
<b>Tổng cộng</b>		.....				

<sup>9</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết HĐ nhưng đảm bảo hạn mức đối với Căn hộ hình thành trong tương lai như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng. Với các Căn hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## **NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc tháp/block.... ..tại Dự án ... của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phương Đông tại .....*)

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư áp dụng cho cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư. Nhà chung cư được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp tọa lạc tại số.....đường.....phường....quận....Tp.Hà Nội (“**Nhà chung cư/Nhà chung cư/Tòa nhà**”).

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

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

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

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

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý;
4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật

liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ;

5. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
6. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;
7. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
8. 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;
9. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
  - 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;
  - 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;
  - Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;

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;

10. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường nhà chung cư;
11. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc logia của căn hộ ra ngoài;
12. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã theo quy định của nhà chung cư;
13. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn; Tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc xung quanh;
14. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, giẻ rửa bát... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của nhà chung cư;
15. Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng nơi, đúng giờ quy định;
16. Phơi đồ, để đồ vật trên ban công (lô gia) hoặc phần không gian từ lan can ban công trở lên, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này;
17. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;

18. Câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ;
19. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đã phê duyệt;
20. Các hành vi: để phương tiện, đồ hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư;
21. Để xe chầy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe;
22. Để xe không đúng chỗ quy định;
23. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ;
24. Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
25. Các hành vi khác nghiêm cấm khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 10 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát;
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung;
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư;
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này;

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư;
6. Trong trường hợp người sử dụng căn hộ không phải là chủ sở hữu căn hộ thì không được tự thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu căn hộ. Nếu chủ sở hữu căn hộ uỷ quyền cho người sử dụng căn hộ hay đơn vị thi công sửa chữa thì chủ sở hữu căn hộ vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn;
7. Việc bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt thiết bị phải tuân thủ các quy định chung sau:
  - a) Nếu có nhu cầu, chủ sở hữu nhà chung cư chỉ được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật... được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (trừ trường hợp bảo dưỡng, lắp đặt, sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn hộ thì cần thông báo cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 03 ngày trước ngày thực hiện);
  - b) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (khi được chủ sở hữu cho phép) thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trong phần sở hữu riêng phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của chủ sở hữu khác, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư liên quan có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng hoặc phải bồi thường 100% chi phí khắc phục hậu quả do lỗi của mình (hay thợ của mình) gây ra;
  - c) Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải báo cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết trước ít nhất 03 (ba) ngày về nội dung và tiến độ của việc bảo dưỡng, sửa chữa diện tích riêng của mình. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa làm ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho chủ sở hữu lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông tin đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa;
  - d) Trước khi tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng mà việc bảo dưỡng, sửa chữa có khả năng làm ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu của Căn hộ hoặc phần sở hữu chung, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng cho Ban quản trị (nếu Ban quản trị đã thành lập) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (nếu Ban quản trị chưa thành lập) một khoản ký quỹ bảo đảm với giá trị tối đa là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng dùng để thanh toán chi phí cho việc khắc phục hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích chung, tài sản của các chủ sở hữu khác;
  - e) Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu phần diện tích riêng khác trong nhà chung cư, công tác thi công chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:

- Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30;
- Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00

Không thi công vào các ngày nghỉ theo quy định của pháp luật (ngày lễ Tết, chiều thứ 7 và chủ nhật...);

- f) Khi chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoàn tất việc bảo dưỡng, sửa chữa phần diện tích riêng, nếu không phải trừ các khoản đã nêu ở phần trên hoặc các khoản phạt (nếu có), Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ hoàn trả khoản ký quỹ không tính lãi cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã ký quỹ đó trong vòng 05 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bảo dưỡng, sửa chữa;
  - g) Nếu có xảy ra thiệt hại đối với nhà chung cư do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu. Nếu không, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí thực tế do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gây ra thiệt hại phải chịu. Chi phí này sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó có nghĩa vụ trả bù cho đủ, trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thông báo kèm theo chứng từ hợp lệ chứng minh chi phí thực tế phát sinh;
  - h) Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền vào phần sở hữu riêng có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho nhà chung cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh;
  - i) Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn...
  - j) Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước;
  - k) Việc bảo dưỡng, sửa chữa căn hộ còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của nhà chung cư và gây khó khăn cho việc hoàn công, cấp chủ quyền căn hộ cho chủ sở hữu nhà chung cư.
8. Các quy định chi tiết đối với bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị trong căn hộ:
- a) Không được trổ cửa, đục tường, coi nói, che chắn, thay đổi các vị trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính; không được tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài căn hộ, diện tích khác hoặc phần tiếp giáp chung giữa các căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
  - b) Mặt trước căn hộ không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao;

- c) Không được lập các tấm chắn cố định như mái, tường, vách, ngăn v.v. ... trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
  - d) Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung ví dụ như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm...
  - e) Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài nhà chung cư, căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
  - f) Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong căn hộ, không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với căn hộ, diện tích khác làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của nhà chung cư có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư;
  - g) Khi lắp đặt bạt che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, thì phải được sự phê duyệt của Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
9. 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 trị, đơn vị 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 việc công khai thông tin của nhà chung cư**

- 1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư;
- 2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

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

- 1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hiện hành;
- 2. Tham dự hội nghị nhà chung cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự hội nghị nhà chung cư; biểu quyết các nội dung trong hội nghị nhà chung cư;
- 3. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 4. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật;
- 5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng

nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư. Đơn vị quản lý vận hành được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông... đối với phần diện tích riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục trong trường hợp (i) chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Đơn vị quản lý vận hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoặc (ii) chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không sửa chữa hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng khác sau khi Đơn vị quản lý vận hành thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng mà không khắc phục;

6. 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;
7. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư còn phải chịu phạt tiền với mức 1,5 lần mức lãi suất cho vay cao nhất trên tổng số tiền chậm trả, tại ngân hàng mà Ban quản trị chung cư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì;
8. Tạo điều kiện thuận lợi để đơn vị quản lý vận hành và đơn vị bảo trì thực hiện việc quản lý vận hành, thực hiện bảo trì phần sở hữu chung, kể cả phần sở hữu chung nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng bên trong và ngoài căn hộ;
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng thực tế đối với phần sở hữu, sử dụng chung hoặc phần sở hữu riêng của cư dân khác nếu lỗi do mình gây ra;
10. Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi phi pháp cản trở, gây thiệt hại tới hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu nhà chung cư tại nhà chung cư phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Nội quy này và các quy định khác của Ban quản trị. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về sự hiện diện của khách trong căn hộ hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của luật pháp Việt Nam;
12. Đóng phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; Tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho căn hộ, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;
13. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng; Khi đi vắng qua đêm hoặc dài ngày mà không có người trông coi, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chủ sở hữu bên cạnh biết để phối hợp hỗ trợ bảo vệ;
14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

#### **Điều 8. 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, được sửa đổi ngày 22/11/2013 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí

Minh ban hành;

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (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, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ;
  - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;
  - (d) Không sử dụng lửa trần;
  - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
  - (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.

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

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, 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.

**TM. CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ  
PHƯƠNG ĐÔNG**

Tổng Giám Đốc