 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**---------oOo---------**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

**Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường: Tô Ngọc Vân, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM**

**“Tên thương mại: PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG”**

**SỐ: ………………./2020/HĐMB-MH**

**GIỮA**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH HƯNG**

**VÀ**

**ÔNG/BÀ:**

**Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ……. tháng ……. năm 2020**

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường:

Tô Ngọc Vân, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM

(Tên thương mại PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG)

Tại thửa đất số: 301, Tờ bản đồ số 85, Bộ địa chính, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, Tp.HCM

**SỐ: ……../2020/HĐMB-MH**

**Căn cứ:**

* *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;*
* *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013;*
* *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;*
* *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;*
* *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;*
* *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
* *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;*
* *Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi bổ sung Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;*
* *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;*

*- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;*

*- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 386301 cấp ngày 20/06/2019 cấp cho Công ty TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH HƯNG;*

* *Căn cứ quyết định phê duyệt 1/500 số* ……………………………….;
* *Căn cứ Quyết định công nhận chủ đầu tư số* …………………………;
* *Giấy phép xây dựng số 138/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2020 cho Công ty TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH HƯNG;*
* *Hợp đồng bão lãnh số … ngày … giữa ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 04 TP. Hồ Chí Minh và Công ty TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH HƯNG*
* *Văn bản của Sở Xây dựng số … ngày … về việc về việc Dự án… đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.*
* *Thỏa thuận giữa Hai Bên.*

Hôm nay, ngày tháng năm , tại Văn phòng giao dịch Công ty TNHH ĐT XD TM DV Minh Hưng, Hai Bên gồm:

1. **BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**

* Đại diện bởi: Ông/Bà: Chức vụ:
* Mã số thuế :
* Địa chỉ trụ sở chính :
* Địa chỉ văn phòng giao dịch :
* Điện thoại : Fax:
* Email:
* Tài khoản ngân hàng số :

1. **BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

**Ông/Bà :**  Ngày sinh:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: Cấp ngày

Tại

Điện thoại: Email:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

**Và Ông/Bà :**  Ngày sinh:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số: Cấp ngày

Tại

Điện thoại: Email:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

*(Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì một trong những người thuộc Bên Mua đại diện giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Tuy nhiên, mọi văn bản giấy tờ phải có chữ ký của Bên Mua thì phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.).*

**Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây**:

**ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * 1. . | “**Ban Quản Lý**” | Được hiểu là đơn vị do Bên Bán thành lập hoặc thuê đơn vị có năng lực, có tư cách pháp nhân để kiểm tra, giám sát việc thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành và là đơn vị đại diện Bên Bán chịu trách nhiệm giải quyết mọi vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Nhà Chung Cư trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập; |
| 1.2. | “**Ban Quản Trị**” | Được hiểu là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, vận hành sử dụng Nhà Chung Cư; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư; |
| 1.3. | “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” | Được hiểu là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng, công nghệ gắn với Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; |
| 1.4. | “**Căn Hộ**” | Được hiểu là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 Hợp Đồng này; |
| 1.5. | **“Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng”** | Được hiểu là Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được mô tả tại Điều 19 Hợp Đồng này; |
| 1.6. | “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” | Được hiểu 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; |
| 1.7. | “**Diện Tích Sử Dụng**” | Được hiểu là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao, 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, lô gia 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. Diện Tích Sử Dụng là căn cứ để tạm tính Giá Bán Căn Hộ trong thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán gửi cho Bên Mua; |
| 1.8. | *“***Diện Tích Sử Dụng Thực Tế**” | Được hiểu là Diện Tích Sử Dụng được ghi nhận tại Biên bản bàn giao Căn Hộ do hai bên ký hoặc kết quả đo đạc của đơn vị đo đạc độc lập được ghi tại Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán gửi cho Bên Mua (trong trường hợp quy định tại Điều 8.4 Hợp Đồng) làm căn cứ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; |
| 1.9. | **“Diện Tích Sàn Xây Dựng”** | Được hiểu là diện tích được tính từ tim tường ngăn Căn Hộ và tường bao, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ; |
| 1.10 | “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” | Được hiểu là đơn vị đủ điều kiện theo quy định 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; |
| 1.11 | *“***Điều***”* | Được hiểu là toàn bộ nội dung của điều khoản quy định cụ thể và dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng; |
| 1.12 | “**Giá Bán Căn Hộ**” | Được hiểu là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3Hợp Đồng này; |
| 1.13 | “**Giấy Chứng Nhận**” | Được hiểu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp luật; |
| 1.14 | “**Hợp Đồng**” | Được hiểu là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu có; |
| 1.15 | **“Hợp Đồng Bảo Lãnh**” | Được hiểu là Thỏa thuận cấp bảo lãnh hoặc Hợp đồng bảo lãnh được ký giữa Chủ Đầu Tư và Ngân hàng tại Việt Nam. Theo đó Ngân hàng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với khách hàng khi không bàn giao căn hộ đúng tiến độ cam kết với Bên Mua; |
| 1.16 | “**Kinh Phí Bảo Trì**” | Được hiểu là khoản tiền mà Các bên phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung, được quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Mức Phí Bảo Trì đối với Bên Mua là 2% Giá Bán Căn Hộ (trước thuế), đối với Bên Bán là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của Tòa Nhà chung cư; |
| 1.17 | “**Nhà Chung Cư**” | Được hiểu là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ do Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các Căn Hộ để ở, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ (Shophouse, Officetel .…) được xây dựng gắn kết với tháp nhà chung cư và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại đường Tô Ngọc Vân, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM có tên thương mại là Phúc Yên Prosper Phố Đông; |
| 1.18 | “**Nội Quy**” | Được hiểu là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 22 Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở; |
| 1.19 | “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua**” | Được hiểu là phần Diện Tích Sử Dụng Thực Tế được quy định tại Điều 1.8 Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; |
| 1.20 | *“***Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán***”* | Được hiểu là phần diện tích trong Nhà Chung Cư 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; |
| 1.21 | “**Phần Sở Hữu Chung**” | Được hiểu 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 quy định cụ thể tại Điều 11.3 Hợp Đồng này; |
| 1.22 | *“***Phí Quản Lý**” | Được hiểu là khoản phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư; |
| 1.23 | *“***Sự Kiện Bất Khả Kháng***”* | Được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai 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 quy định cụ thể tại Điều 14 Hợp Đồng này. |
| 1.24 | ***“QSDĐ & QSHNƠ”*** | Được hiểu là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam. |
| 1.25 | ***“CMND/***  ***CCCD”*** | Được hiểu là Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân theo quy định của pháp luật Việt Nam. |

**ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ:
2. Căn Hộ số: **……..**– Tầng (tầng có Căn Hộ): **……** – Tháp: **A**;
3. Diện Tích Sử Dụng là : **……….m2**;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhân với Đơn giá bán quy định tại Hợp Đồng này bằng Phụ lục Hợp đồng và Bên hưởng lợi từ diện tích chênh lệch có trách nhiệm thanh toán cho Bên còn lại khoản tiền chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xác định lại diện tích theo bản vẽ sơ đồ Căn hộ do đơn vị đo đạc có chức năng được Pháp luật công nhận.

Trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế, diện tích sử dụng thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng (nếu có). Phụ lục của Hợp Đồng do hai bên thỏa thuận là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế;

1. Diện Tích Sàn Xây Dựng là : **………m2**;
2. Mục đích sử dụng Căn Hộ : Dùng để ở;

Thời hạn sở hữu Căn Hộ : Ổn định lâu dài theo quy định Pháp luật;

1. Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến : Năm 2022;
2. Chi tiết Căn Hộ: Theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng tại Điều 19 Hợp Đồng này.
3. Đặc điểm về khu đất xây dựng Nhà Chung Cư:
4. Thửa đất số : 301;
5. Tờ bản đồ số : 85 Bộ Địa Chính, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM;
6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 386301 cấp ngày 20/06/2019;
7. Diện tích khu đất : 5.951,4 m2.
8. Tổng diện tích sàn xây dựng: 57.643,7 m2;
9. Tổng diện tích sử dụng đất: 5.951,4 m2, trong đó:

Sử dụng riêng: 5.951,4 m2;

Sử dụng chung (nếu có): …………m2;

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2035/QĐ-UB ngày 05/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

**ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN**

1. Giá Bán Căn Hộ: **…………………. đồng**

*(Bằng chữ: ……………………………đồng)*

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 sử dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán, cụ thể là:

* Diện tích : [...] m2
* Đơn giá (Đã bao gồm VAT) : [...] đồng/ m2
* Thuế giá trị gia tăng (VAT) : [...] đồng.
* Giá bán căn hộ trước thuế (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: ….

Giá Bán Căn Hộ nói trên được tính theo Diện Tích Sử Dụng đã bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, giá trị xây dựng Căn Hộ và thuế VAT.

* 1. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:
     1. Kinh phí bảo trì phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế là:……………. đồng.

*(Bằng chữ: ………………………….. đồng)*

* + 1. Lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
    2. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ.
    3. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm (tính từ thời điểm bàn giao Căn Hộ) và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ.
    4. Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 11.4 Hợp Đồng này và các khoản phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy quy định tại điều 1.18 Hợp đồng này.

**3.3** Các khoản thuế, phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc đơn vị cung ứng dịch vụ.

* 1. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích theo yêu cầu của Bên Mua, bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không.
  2. Phương thức thanh toán:

3.5.1 Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại văn phòng giao dịch hoặc trụ sở của Bên Bán do Bên bán chỉ định hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được ghi ở phần đầu Hợp Đồng với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

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

**3.6** Thời hạn thanh toán: Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo Tiến Độ Thanh Toán tại Hợp Đồng này.

**3.7** Kinh Phí Bảo Trì: Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn được mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập và được UBND cấp Quận công nhận bằng văn bản; Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) nơi có Nhà Chung Cư biết.Trường hợp Chủ Đầu Tư không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu UBND cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư thực hiện cưỡng chế buộc Chủ Đầu Tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

**ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

* 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng như thỏa thuận tại Điều 5.1.5 Hợp Đồng.
  2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 với chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do nhà nước quy định. Công trình hạ tầng xã hội bao gồm: Nhà sinh hoạt cộng đồng, Nhà giữ trẻ.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và Pháp luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

* 1. Quyền của Bên Bán:

1. Được yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 theo đúng tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng này và được tính và thu lãi suất, các khoản phạt và bồi thường hợp đồng trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này;
2. Được yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng này;
3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
4. Được yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo thông báo của Bên bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);
5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư bằng trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng (nếu có). Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
6. Thông qua Ban Quản Lý thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy đính kèm theo Hợp đồng này; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi bàn giao xong cho Ban Quản Trị được thành lập theo đúng quy định của Pháp luật;
7. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của Pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Nội Quy và Pháp luật Việt Nam hiện hành;
8. Không 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 (nếu có);
9. Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Pháp luật trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nếu có;
10. Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản lý hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước ít nhất 03 ngày làm việc (trừ trường hợp khẩn cấp) và không được từ chối mà không có lý do chính đáng;
11. Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng;
12. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 hợp đồng này;
13. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
14. Được quyền quản lý, khai thác, các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm giữ xe, hồ bơi và sân tennis (nếu có) phù hợp thiết kế dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
    1. Nghĩa vụ của Bên Bán:
15. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư; các thiết kế đã được phê duyệt như liệt kê tại Điều 21 Hợp Đồng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
16. Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
17. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp pháp luật liên quan có thay đổi dẫn tới cần thay đổi hoặc theo thỏa thuận giữa Hai Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
18. 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, đúng tiến độ của dự án, xây dựng Căn Hộ theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng bên trong và bên ngoài Căn Hộ;
19. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa hoàn thành nghĩa vụ bàn giao cho Bên Mua;
20. Bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này;
21. Bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng quy định trong Hợp Đồng này;
22. 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, …;
23. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ mà theo quy định của Pháp luật Bên Bán phải chịu;
24. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Bên Mua phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí,… liên quan theo đúng quy định pháp luật được thể hiện trongthông báo của Bên bán hoặc theo thỏa thuận cụ thể của các Bên trước thời điểm phát sinh chi phí, thực hiện đúng các nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật để Bên Bán hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo của Bên Bán thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu), Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 15 (mười lăm) ngày trên đây. Trước khi thực hiện việc thanh toán 07 ngày, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán để Bên Bán cùng phối hợp. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của Pháp luật phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ các khoản thanh toán theo quy định tại Điều này;

1. Thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị; Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị và chuẩn bị các nội dung tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu quy định tại khoản 3 Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD và được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 06/2019/TT-BXD;
2. Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng;
3. Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị theo đúng quy định tại Điều 3.7 Hợp Đồng này;
4. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
5. Hoàn lại số tiền Bên Mua đã thanh toán, bị phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
6. Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi nhận được các khoản thanh toán mua Căn Hộ;
7. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
8. Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng.

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật Việt Nam và các điều khoản khác được quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

* 1. Quyền của Bên Mua:
     1. Được yêu cầu Bên Bán hoàn tất các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời gian đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này; được nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng này;
     2. Được quyền gửi …[[1]](#footnote-1)xe 02 (Hai) bánh, xe 03 (Ba) bánh, xe phục vụ cho người khuyết tật trong tầng hầm giữ xe của nhà chung cư. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong tầng hầm giữ xe của nhà chung cư theo công năng và thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt.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. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo quy định của Pháp luật và phí thuê/mua chỗ để xe ô tô cho Chủ Đầu Tư theo quy định;
     3. Được 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 quy định tại Điều 5.2.10Hợp Đồng này);
     4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
     5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ, 2% phí bảo trì (cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật, trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác;
     6. Được 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;
     7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu căn hộ chưa đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.
     8. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư có đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp luật;
     9. 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;
     10. Được yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng công trình, dự án, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
     11. Được yêu cầu Bên Bán chuyển Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị theo đúng quy định tại Điều 3.7 Hợp Đồng này;
     12. Được để thừa kế, tặng cho, đổi Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật;
     13. Được yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
     14. Được đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này.
  2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
     1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 và theo đúng tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng này; Nếu Bên Mua vay vốn tại tổ chức tín dụng thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục để tổ chức tín dụng đó giải ngân đúng tiến độ theo điều khoản thanh toán của Hợp đồng này;
     2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;
     3. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (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 theo quy định của Pháp luật;
     4. 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 quy định tại Điều 22 hợp đồng này và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy quy định tại Điều 22 hợp đồng này và Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành;
     5. Thanh toán … tháng[[2]](#footnote-2) phí quản lý vận hành nhà Chung cư khi nhận bàn giao căn hộ, các khoản thuế, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của Pháp luật, của Ban Quản Lý, Ban Quản trị, Doanh Nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư, Đơn vị cung cấp dịch vụ mà Bên Mua phải thanh toán như quy định tại Hợp Đồng này kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
     6. Thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ như điện, nước, truyền hình, viễn thông, internet, hồ bơi, trông giữ xe và các khoản phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
     7. Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định pháp luật và Hợp đồng này, thanh toán đầy đủ giá trị căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này;
     8. Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý, Ban Quản trị, Doanh Nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
     9. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này;
     10. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
     11. 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;
     12. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, …); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, hộp đèn ở phía mặt ngoài của Nhà Chung Cư hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Nhà Chung Cư; không được cơi nới thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ;
     13. Sau khi bàn giao Căn Hộ, trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế chính của Căn Hộ), Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp, Ban Quản Lý Vận Hành ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp, Ban Quản Lý Vận Hành xem xét và quyết định. Trường hợp việc sửa chữa gây ảnh hưởng đến kết cấu tòa nhà và ảnh hưởng đên các căn hộ xung quanh sẽ không được đồng ý. Việc sửa chữa của Bên Mua phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp, Ban Quản Lý Vận Hành trước khi thực hiện và phải tuyệt đối tuân thủ Nội Quy Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng tới kết cấu của căn hộ thì Bên Mua Không cần gửi đơn đề nghị nhưng phải có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp, Ban Quản Lý vận hành chung cư thông báo về việc có sửa chữa.

6.2.14 Bên Mua phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí liên quan theo đúng quy định của pháp luật như được Bên Bán thông báo, thực hiện đúng các nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này để Bên Bán hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo của Bên Bán thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu), Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn 15 (mười lăm) ngày trên đây;

6.2.15 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này Bên Mua phải thực hiện ký kết đúng các thủ tục, giấy tờ theo quy định của pháp luật như được Bên Bán thông báo.

**ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

* 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí, có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định pháp luật, việc sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ của Bên Mua theo quy định của Pháp luật và Hợp Đồng này.
  2. 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.
  3. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của Pháp luật và theo đúng quy định của Hợp đồng này, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của Pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí.

**ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

* 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

8.1.1 Căn Hộ được bàn giao khi Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

8.1.2 Căn Hộ đã được hoàn thành xây dựng theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng hoặc tương đương như quy định tại Điều 5.1.5 Hợp Đồng, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;

8.1.3 Diện Tích Sử Dụng Thực Tế không lớn hơn hoặc nhỏ hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng;

Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm cả các khoản lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) và đã thực hiện đúng điều 6.2.15.

* 1. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày ……/…./2022 (sau đây gọi là: ngày bàn giao dự kiến)
  2. Việc bàn giao Căn Hộ trên thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không được quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến. Sau thời hạn này thì được xem như Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua và nêu rõ lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất 15 (Mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

* 1. 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 quy định trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán xác nhận ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.

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 hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này, đồng thời, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để từ chối, trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối, trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý như trường hợp vi phạm Điều 12.2.2 Hợp Đồng này.

* 1. Quyền sở hữu đối với Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ từ thời điểm bàn giao Căn Hộ bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không, trừ các trường hợp đảm bảo tính pháp lý của căn hộ và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán.

**ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

**9.1** Bên Bán đồng ý và cam kết thời hạn bảo hành như sau:

1. Đối với kết cấu chính của Căn Hộ (như khung, dầm, cột, sàn, trần, tường, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát) và hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt; khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng;
2. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ: Thời gian bảo hành được thực hiện theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất.
   1. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải cung cấp cho Bên Mua biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
   2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo Pháp luật về bảo hành. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp, trừ trường hợp Bên Bán không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.
   3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tuỳ theo quy định của Pháp luật. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 quy định; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
   4. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
3. Hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
4. Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
5. Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
6. Hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.1 Hợp Đồng này;
8. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Điều 9.1 Hợp Đồng này.
   1. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.1 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**

* 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 Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì Bên Mua phải thông báo trước 45 (bốn mươi lăm) ngày bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
  2. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật về nhà ở.
  3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng này hoặc quyền mua Căn Hộ thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng) hoặc Căn Hộ không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các chi phí khác nếu có theo quy định tại hợp đồng) cho Bên Bán và hoàn thành thanh toán cho Bên bán theo quy định trong Hợp Đồng này;
3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;
4. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng này phải chịu trách nhiệm tiếp nhận, thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này; phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật;
5. Bên Bán không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên mua bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
6. Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được lập giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đã được công chứng đúng quy định pháp luật.
   1. Khi đã đáp ứng đủ điều kiện tại Điều 10.3 Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng này và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở khi Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán bản chính các giấy tờ sau:
7. **05 (năm)** bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng, trong đó có 01 (một) bản của Bên Mua và 01 (một) bản của Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được gửi lại cho Bên Mua và Bên Nhận Chuyển nhượng sau khi Bên Bán xác nhận hoặc theo yêu cầu của Bên Bán;
8. Bản chính Hợp Đồng này; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này của các lần chuyển nhượng trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số căn hộ trong tổng số căn hộ đã mua của Bên Bán theo Hợp Đồng và các phụ lục (nếu có) thì phải nộp bản sao có chứng thực Hợp Đồng và bản chính phụ lục Hợp Đồng cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở;
9. Chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân, các thuế khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp;
10. Các hóa đơn thuế VAT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua và các chứng từ thanh toán khác;
11. Bản sao y có chứng thực (hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu) giấy tờ chứng thực cá nhân và hộ khẩu của Bên nhận chuyển nhượng.
    1. Bên Bán có quyền từ chối, ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này khi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đã được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Căn hộ đã được thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng theo quy định pháp luật, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có tranh chấp liên quan đến Căn Hộ giữa Bên Mua với Bên thứ ba.
    2. Người mua lại Căn Hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy quy định tại Hợp đồng này. Trong mọi trường hợp, người mua lại Căn hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được coi là đã chấp nhận không hủy ngang và vô điều kiện việc kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này cũng như các quy định tại Nội Quy quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

**ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

* 1. Bên Mua được quyền Sở Hữu Riêng đối với Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng này.
  2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền Sở Hữu Riêng của Bên Bán gồm:

1. Các Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư mà Bên Bán chưa bán;
2. Phần diện tích thương mại dịch vụ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán;
3. Phần diện tích chỗ để xe ô tô mà Bên Bán chưa bán và không tính vào giá bán căn hộ;
4. Hồ bơi dành cho người lớn, hồ bơi dành cho trẻ em, sân tennis (nếu có) theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm giữ xe;
5. Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán hoặc gắn liền với diện tích thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
6. Bộ phận tăng kích sóng và nhà trạm do Bên Bán đầu tư quản lý khai thác không tính vào giá bán Căn hộ (không thuộc hệ thống thông tin liên lạc của Nhà Chung Cư).
   1. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền Sở Hữu Chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư gồm:
7. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và 11.2 Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
8. 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, phần sân thượng có gắn hệ thống kỹ thuật sử dụng cho tòa nhà, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống phát thanh, hệ thống báo cháy, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Bên Bán hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác. Phần diện tích Bên Bán đầu tư xây dựng và trang thiết bị trạm thu phát sóng tại sân thượng và mái (có nhiều yêu cầu khắt khe về mặt kỹ thuật) nhằm phục vụ tiện ích tốt nhất cho cư dân, do vậy các Bên Mua đồng ý rằng Chủ Đầu Tư toàn quyền quản lý và khai thác đối với phần diện tích này.
9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, 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;
10. 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. Nơi gửi xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh được bố trí gửi tại hai tầng hầm giữ xe theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.
12. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
13. Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua hoặc Bên Bán hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
    1. Hai Bên nhất trí mức Phí Quản Lý theo quy định tại Tiến Độ Thanh Toán quy định tại Điều 20 Hợp đồng này.

**ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

* 1. Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng này:

1. Nếu quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05%/ngày đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua. Khoản phạt sẽ được Bên Bán trừ vào số tiền Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán đợt cuối cùng;
2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nàysau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Bán. Sau 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng của bên mua mà Bên Bán không nhận được văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng này của Bên Mua thì Hợp đồng này mặc nhiên vẫn tiếp tục được thực hiện và Hai Bên sẽ thỏa thuận bổ sung về thời gian bàn giao căn hộ, đồng thời Bên Bán phải thực hiện nghĩa vụ đã nêu tại Điều 12.1.1 Hợp Đồng nàyđối với Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải:
3. Hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại đối với những khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (nếu có));
4. Thanh toán các khoản theo Điều 12.3 Hợp Đồng này cho Bên mua và tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12.1.1 hợp đồng tính đến ngày chấm dứt hợp đồng.
   1. Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này:
5. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán và các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này (không phân biệt khách hàng có vay ngân hàng hay không vay ngân hàng), Bên Mua phải nộp thêm phần lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày đối với số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày thứ 5 kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán;
6. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (quy định tại Điều 20 Tiến Độ Thanh Toán Hợp Đồng này ) của mỗi đợt thanh toán hoặc vượt quá (ba mươi) ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường thường thiệt hại cho Bên Mua sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Theo đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản theo Điều 12.3 Hợp Đồng này và bên bán phải trả lại cho bên mua toàn bộ số tiền mua căn hộ mà bên mua đã thanh toán cho bên bán. Trường hợp Bên Mua vẫn muốn tiếp tục Hợp đồng này và nếu được Bên Bán đồng ý thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ như đã nêu tại Điều 12.2.1 Hợp Đồng nàyvà các nghĩa vụ khác do Bên Bán yêu cầu;
   1. Một Bên sẽ bị phạt và bồi thường do vi phạm hợp đồng này bằng 20% Giá Bán Căn Hộ trong trường hợp: đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trái với quy định tại Hợp Đồng này hoặc bị Một bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này do Bên còn lại vi phạm quy định tại Hợp Đồng này và hai bên thống nhất hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 10 (Mười) ngày kể từ ngày Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho bên còn lại

Sau khi Hợp Đồng này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền bán Căn Hộ cho Bên Mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này với Người Mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng Mua Bán này với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã trừ đi những khoản tiền lãi, phạt và bồi thường (nếu có) như quy định tại Điều 12.2 và 12.3 của Hợp đồng này. Đồng thời Bên mua phải cung cấp toàn bộ hồ sơ các chứng từ thanh toán, hợp đồng, hóa đơn VAT và thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng để nhận lại số tiền Bên bán hoàn trả lại cho Bên mua.

**ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

* 1. Bên Bán cam kết:

1. Căn Hộ 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;
2. Căn Hộ 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.
   1. Bên Mua cam kết:
      1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
      2. Có năng lực pháp lý được Pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật.
      3. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
      4. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa bên mua và bên thứ ba về 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 Bên Bán không chịu trách nhiệm liên quan giữa Bên Mua với bên thứ ba và Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
      5. 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.
   2. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
   3. 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.
   4. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

* 1. Sự Kiện Bất Khả Kháng được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: Chiến tranh, bạo loạn, khủng bố, thiên tai, mưa bão, lũ lụt,… hoặc thay đổi quy hoạch theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên Bán, chủ trương, chính sách, Pháp luật, quy hoạch Dự Án của Nhà nước; đình công, bãi công mà không do lỗi của Bên Bán; hoặc các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
  2. Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng thì phải thông báo và gửi hồ sơ giấy tờ chứng minh cho Bên còn lại về sự kiện bất khả kháng đó trong một thời gian sớm nhất phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và quy định pháp luật. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và áp dụng mọi biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.
  3. Việc thực hiện nghĩa vụ do bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng theo Hợp Đồng này của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai 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 15.1.3 Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

* 1. Hợp Đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng này;
2. Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nàytheo các căn cứ được nêu tại Hợp Đồng này;
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 kết thúc Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
   1. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1.1 và Điều 15.1.3 Hợp Đồng này, hai Bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1.2 Hợp Đồng này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng này được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

* 1. 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 kia như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng này (Trường hợp thay đổi địa chỉ, bên thay đổi sẽ thông báo ngay cho Bên còn lại). Một Bên phải thông báo bằng văn bản gửi trực tiếp đến địa chỉ của Bên còn lại ngay khi có sự thay đổi địa chỉ thông tin liên lạc, CMND, CCCD, hộ khẩu, điện thoại, mail … để được loại trừ lỗi trong trường hợp Bên còn lại không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên còn lại không chịu trách nhiệm về việc Bên kia có nhận được thông báo từ Bên còn lại hay không.
  2. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu của một Bên được coi là Bên còn lại đã nhận nếu một Bên gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo theo thông tin ghi tại Hợp đồng này và Điều 16.1 Hợp đồng này như sau:

1. Vào ngày một Bên nhận được thông báo chuyển fax, mail, sms, zalo... thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, mail, sms, zalo...cho Bên còn lại dựa trên thông tin các Bên cung cấp đã nêu ở phần đầu Hợp đồng này và Điều 16.1 Hợp đồng này;
2. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của một Bên khác với tỉnh thành của Bên còn lại; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

**ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

* 1. Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên Mua và Bên Bán, người thừa kế hợp pháp của Bên Mua và Bên Bán được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
  2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai xót do tính toán trong quá trình làm và thực hiện Hợp đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các Điều khoản, điều kiện của Hợp đồng này, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
  3. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của Pháp luật.

**ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên thống nhất sẽ cùng thương lượng giải quyết. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

**ĐIỀU 19. DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ DỰ ÁN MINH HƯNG**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KHOẢN MỤC** | **VẬT LIỆU** | **NHÀ CUNG CẤP[[3]](#footnote-3)** |
| **DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ** | | | |
| **I. SÀN** | | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ăn, bếp | Gạch Granite 60x60 |  |
| 2 | Phòng ngủ | Gạch Ceramic vân gỗ 10x75 |  |
| 3 | Phòng tắm | Gạch Ceramic 30x30 |  |
| 4 | Logia | Gạch Ceramic 30x30 |  |
| **II. TƯỜNG** | | | |
| 5 | Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn | Sơn nước nội thất |  |
| 6 | Phòng tắm | Gạch Ceramic 30x60 |  |
| 7 | Phòng bếp | Sơn nước nội thất |  |
| 8 | Len chân tường | Gạch Ceramic 10x60 |  |
| **III. TRẦN** | | | |
| 9 | Phòng khách, phòng bếp | Viền trần thạch cao, sơn nước hoàn thiện |  |
| 10 | Phòng ngủ | Trần thạch cao, sơn nước hoàn thiện |  |
| 11 | Phòng tắm | Trần thạch cao chống ẩm, sơn nước hoàn thiện |  |
| 12 | Logia | Sơn nước hoàn thiện |  |
| **IV. CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ** | | | |
| 13 | Cửa sổ phòng ngủ lớn và cửa sổ phòng ngủ nhỏ (nếu có) | Khung nhôm, kính an toàn |  |
| 14 | Cửa đi chính căn hộ | Thép chống cháy Lecmax |  |
| Khóa từ |  |
| 15 | Cửa đi trong phòng ngủ | Nhựa ABS Lecmax |  |
| 16 | Cửa đi ra logia | Khung nhôm, kính cường lực |  |
| 17 | Cửa đi phòng vệ sinh | Nhựa ABS Lecmax |  |
| **V. BẾP** | | | |
| 18 | Tủ bếp trên, tủ bếp dưới | Gỗ công nghiệp |  |
| 19 | Mặt bếp | Đá Granite nhân tạo |  |
| 20 | Thiết bị bếp: chậu rửa và vòi | Inox |  |
| **VI. THIẾT BỊ VỆ SINH** | | | |
| 21 | Lavabo | Sứ |  |
| 22 | Bồn cầu | Sứ |  |
| 23 | Vòi xịt rửa | Theo quy cách thiết kế |  |
| 24 | Bộ 7 món: Gương soi, kệ gương, thanh treo khăn, móc khăn, giá để ly, giá đựng xà phòng, hộp đựng giấy. | Theo quy cách thiết kế |  |
| 25 | Vòi sen | Theo quy cách thiết kế |  |
| 26 | Vách ngăn (nếu có) | Kính cường lực |  |
| **VII. HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN** | | | |
| 27 | Đèn | Cung cấp đèn chiếu sáng cơ bản cho phòng khách, phòng ngủ, bếp, logia và toilet. |  |
| 28 | Ổ cắm điện, công tắc điện, ổ cắm tivi, internet cơ bản | Theo quy cách thiết kế |  |
| 29 | CB đóng ngắt điện | Theo quy cách thiết kế |  |
| **VIII. BÁO CHÁY VÀ CHỮA CHÁY** | | | |
| 30 | Hệ thống báo và chữa cháy | Cung cấp theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC |  |

**ĐIỀU 20. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

**20.1 Thanh toán giá bán căn hộ và thuế VAT tương ứng cho bên bán theo tiến độ sau:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Đợt thanh toán** | **Tỷ lệ thanh toán(%)[[4]](#footnote-4)** | **Tổng số tiền thanh toán (bao gồm thuế VAT)(VNĐ)** | **Thời điểm thanh toán** |
| Đặt ưu tiên mua căn hộ |  |  | Đặt tiền đảm bảo ưu tiên mua căn hộ |
| Đợt 1 | 30% |  | Đã bao gồm tiền đảm bảo mua căn hộ  Ký hợp đồng mua bán (xong phần móng)  Dự kiến: 01/3/2021 |
| Đợt 2 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 1  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 |
| Đợt 3 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 4  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 2 |
| Đợt 4 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 7  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 3 |
| Đợt 5 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 10  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 4 |
| Đợt 6 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 13  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 5 |
| Đợt 7 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 16  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 6 |
| Đợt 8 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 19  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 7 |
| Đợt 9 | …% |  | Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng 23  Dự kiến: 30-45 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 8 |
| Đợt 10 | …% |  | Khi Bên Bán thông báo bàn giao căn hộ |
| Đợt 11 | 5% |  | Khi Bên Bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận cho căn hộ |

Bên Bán sẽ thông báo trước 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên Mua để Bên Mua thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng.

**20.2 Thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung**

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được tính bằng 2% Giá bán căn hộ không bao gồm thuế VAT.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Tỷ lệ thanh toán (%)** | **Tổng số tiền thanh toán (VNĐ)** | **Thời điểm thanh toán** |
| 2% | Bằng số:  Bằng chữ: | Phí bảo trì Bên mua phải thanh toán cho Bên bán theo thông báo của Bên bán trước khi bàn giao căn hộ |

**20.3 Thanh toán lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận:** Các khoản này Bên Mua phải thanh toán theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này khi bên Bán thông báo về việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**20.4 Thanh toán Phí quản lý vận hành:**

Bên Mua thanh toán Phí quản lý theo quy định sau:

20.4.1 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban quản trị được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành, mức phí quản lý vận hành là: …VNĐ/ m2. Khi bàn giao Căn hộ Bên Mua phải thanh toán trước cho Bên Bán … tháng[[5]](#footnote-5) Phí quản lý, từ tháng thứ … trở đi Phí quản lý sẽ được đóng hàng tháng, trong 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

20.4.2 Sau khi Ban quản trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí quản lý sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành.

20.4.3 Trường hợp sau khi Ban quản trị được thành lập và mức Phí quản lý không được thống nhất thì sẽ sử dụng mức phí do UBND tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung Ương nơi có Nhà chung cư ban hành.

**20.5 Thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc**

Bên mua sẽ thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của Pháp luật, tương ứng với tỷ lệ diện tích sử dụng thực tế so với tổng diện tích xây dựng Nhà chung cư.

**ĐIỀU 21. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ**

(Được đính kèm Hợp đồng này, gồm có: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu đã được phê duyệt)

**ĐIỀU 22: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

* 1. **QUY ĐỊNH ÁP DỤNG 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 CMND/CCCD 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 CMND/CCCD 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 CMND/CCCD này.
     3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
     4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bản Nội Quy này.
     5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại, chủ sở hữu nhà chung cư khác (nếu có): *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp.*
  2. **CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**
     1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành
     2. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
     3. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
     4. Ném/bỏ/đổ bất cứ vật gì từ trong Căn Hộ ra ngoài cửa sổ, ban công của Căn Hộ, hành lang công cộng của Tòa Nhà Chung Cư.
     5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư và khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư.
     6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
     7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
     8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
     9. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật, phải có giấy phép kinh doanh do cơ quan Nhà nước cấp.

* + 1. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
    2. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc 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.
    3. 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.
    4. 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.
    5. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
    6. 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, mất thẩm mỹ 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;
    7. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại.
    8. Câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ.
    9. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Ban quản lý đã quy định.
    10. Các hành vi: để phương tiện, để hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư.
    11. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe. Để xe không đúng chỗ quy định.
    12. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ.
    13. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc thực hiện các hành vi khác như treo, lắp đặt các biển hiệu, logo…thiếu thẩm mỹ hoặc có nội dung mang tính chất quảng cáo mà có thể nhìn thấy từ mặt ngoài, cửa ra vào của nhà chung cư, logia, mặt ngoài tường căn hộ hoặc bất kỳ hành vi khác mà pháp luật không cho phép.
    14. Để các mạng điện chồng chéo, hộp tiếp nối mở, dây điện lòng thòng, dây điện tiếp xúc hoặc tình trạng khác có thể gây nguy cơ chập điện.
    15. Để các đồ đạc, vận dụng làm tắc nghẽn cửa thoát hiểm, cản trở lối thoát hiểm trong mọi trường hợp.
    16. Không sửa chữa, thay thế ngay lập tức các dây điện, thiết bị điện không an toàn.
    17. Phá hoại, sử dụng không đúng mục đích bình chữa cháy và toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy của tòa nhà chung cư.
    18. Mang giữ hoặc tàng trữ vũ khí, thuốc súng, chất nổ, chất dễ cháy, dầu lửa, các loại vật liệu nguy hiểm, độc hại, chất có khả năng gây cháy hoặc trái với quy định phòng cháy vào bên trong hoặc ngoài phần sở hữu/sử dụng riêng của mình (trừ các loại khí đốt đã được Ban quản lý cho phép).
    19. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.
    20. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.
  1. **QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

Chủ Sở Hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau:

* + 1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế, trọng lượng sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
    2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
    3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc Sở Hữu Riêng tại phần Sở Hữu Chung. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Ban Quản Lý được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã thông báo đến lần thứ hai mà cư dân vẫn không khắc phục vi phạm. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết trên do Cư Dân gánh chịu.
    4. Không được thực hiện bất kỳ hành vi cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.
    5. Không được thực hiện mọi hành vi phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung trái quy định của Nội Quy.
    6. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực không được phép khác.
    7. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Ban Quản Lý phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ.
    8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
    9. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.
    10. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
    11. Phải phân loại rác thải trước khi bỏ vào thùng rác. Rác tái chế như nhựa, giấy, thủy tinh, kim loại… được cho vào bao riêng cho mục đích tái chế. Vật quá khổ phải tự xử lý bằng chi phí của mình.
    12. Các quy định khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp.
  1. **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 Phần 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. Cư Dân có quyền tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc sau:
        1. Việc sửa chữa và bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng như thay kính, sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản với màu sắc chung của các Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng khác;
        2. Việc sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng; không được cơi nới ra khu vực xung quanh; không được ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư;
        3. Trường hợp sửa chữa, bảo dưỡng kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng hoặc sửa chữa, bảo dưỡng mà ảnh hưởng đến hoặc thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng, an toàn của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng và Nhà Chung Cư thì trước khi thực hiện sửa chữa, Cư Dân phải:

1. Nộp một bộ hồ sơ xin chấp thuận thi công cho Ban Quản Lý trước ít nhất 07 (bảy) ngàykể từ ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm: Phiếu đăng ký sửa chữa; Kế hoạch, nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công;
2. Ban Quản Lý sẽ xem xét hồ sơ trong vòng 05 (năm) ngày làm việc và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu Cư Dân điều chỉnh trong trường hợp ảnh hưởng đến kết cấu căn hộ;
3. Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ các nguyên tắc sau:
   * Thi công sửa chữa trong khoảng thời gian từ 8h00 – 18h00 từ thứ hai đến thứ bảy, trừ ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp luật;
   * Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc Căn cước công dân (CCCD) hoặc Hộ Chiếu cho bộ phận bảo vệ khi vào Nhà Chung Cư và được nhận lại khi ra về. Ban Quản Lý có quyền ngăn chặn những người mà Cư Dân chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Nhà Chung Cư;
   * Đóng cửa Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải để tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình.
   * Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Nhà Chung Cư, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định và Cư Dân phải chi trả các chi phí này;
   * Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những Căn Hộ khác hoặc diện tích khác của Nhà Chung Cư, kể cả Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung do quá trình thi công gây ra, bao gồm sự vi phạm đó là do lỗi nhà thầu thi công.
     1. 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 Phần 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.
     2. 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.
     3. 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 và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8h00 sáng tới 18h00 chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
     4. Các quy định khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.
   1. **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 nhà chung cư phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để xử lý.
      2. Khi bất kỳ Cư Dân nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để Cư Dân trong Nhà Chung Cư biết và xử lý kịp thời.
      3. 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.
   2. **QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**
      1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
      2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
   3. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**
      1. Yêu cầu Ban quản trị, 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.
      2. Phải đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.
      3. Phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
      4. Phải đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng này với quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ .
      5. Tự bảo trì đối với Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng bằng chi phí của mình, trừ khi thuộc trách nhiệm và phạm vi bảo hành của Chủ Đầu Tư.
      6. Tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trên cơ sở tuân thủ khoản 22.4 điều này.
   4. **QUY ĐỊNH VỀ XỬ LÝ - GIẢI QUYẾT CÁC THẮC MẮC, KHIẾU NẠI KHI THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG VÀ KHI VỀ SINH SỐNG TẠI CHUNG CƯ.**

Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu có thắc mắc hay khiếu nại liên quan trong quá trình thực hiện hợp đồng, bàn giao căn hộ khi về sinh sống tại chung cư phải thông báo bằng văn bản đến Chủ đầu tư, Ban quản trị, Ban quản lý để được hỗ trợ giải quyết. Mọi tranh chấp phát sinh giải quyết trên tinh thần thiện chí, theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Bên vi phạm sẽ phải bồi thường cho bên còn lại mọi thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật từ các hành vi trái quy định Hợp Đồng và pháp luật.

* 1. **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 nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
     2. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã gửi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai (thông báo lần thứ hai sẽ được gửi trong thời hạn bẩy (07) ngày kể từ ngày của thông báo lần thứ nhất) theo quy định của Hợp Đồng cho Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, hoặc 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 khác thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ, tiện ích do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này sau khiDoanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc;

22.9.3.Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**ĐIỀU 23. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

* 1. Hợp Đồng này được soạn thảo, giải thích, dẫn chiếu và điều chỉnh theo quy định của Pháp luật Việt Nam. Tất cả những vấn đề liên quan mà không được quy định trong Hợp Đồng này thì sẽ áp dụng theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
  2. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này do hai bên thỏa thuận (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
  3. Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành Phụ lục và có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Hai Bên (trong trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua). Tất cả các Phụ lục (nếu có) đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

23.4 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành **04** (bốn) bản, có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ **01** (một) bản, Bên Bán giữ **03** (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và hợp đồng này mặc nhiên hết hiệu lực khi các bên thực hiện xong đầy đủ toàn bộ quyền, quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này ./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **GIÁM ĐỐC**  **CHÂU THỊ MỸ LINH** |

1. Điền số chỗ cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thiết kế được phê duyệt [↑](#footnote-ref-1)
2. Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp ĐỒng (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thu lần đầu tối đa 03 tháng, từ tháng thứ 4 thu theo tháng) [↑](#footnote-ref-2)
3. Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trong trường hợp thay thế bằng nhà cung cấp khác (bao gồm cả nhà cung cấp tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận và thống nhất lại với Bên Mua. [↑](#footnote-ref-3)
4. Điền cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp Đồng theo hạn mực: lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng [↑](#footnote-ref-4)
5. Điền thống nhất với thỏa thuận tại Điều 6.2.5 Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-5)