

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:/HANDICO,VIGLACERA-HĐMB ngày..... tháng..... năm 20....

**Căn hộ thuộc Nhà chung cư [Tên tòa nhà]
tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4
thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 và một số quy định, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016;
- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/6/2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ 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 người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số

¹HĐMB chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Nhà Chung Cư đó và có công văn xác nhận của Sở Xây Dựng xác nhận đủ điều kiện bán hàng.

99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Căn cứ Thông tư số 37/2009/TT-BXD ngày 01/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định và quản lý giá dịch vụ nhà chung cư.

- Căn cứ Quyết định số 3206/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 128/2014 ngày 22/12/2014 về việc Liên danh chủ đầu tư thực hiện Dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại ô đất CT3, CT4 và Dự án nhà ở cho công nhân tại ô đất CT5 thuộc khu đô thị mới Kim Chung, Đông Anh, TP. Hà Nội giữa Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera – CTCP;

- Căn cứ Quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 24/07/2008 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới Kim Chung; Quyết định số 4419/QĐ-UBND ngày 09/09/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Kim Chung, tỷ lệ 1/500 tại các ô đất CT3, CT4, CT5; Quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 21/03/2017 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Kim Chung, tại các ô đất CT3, CT4;

- Căn cứ các Văn bản của UBND Thành phố Hà Nội: số 9794/UBND-XD ngày 10/11/2011 về việc chấp thuận đầu tư dự án; số 220/UBND-XDGT ngày 12/01/2015 về việc điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các ô đất CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội; Quyết định số 7407/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các ô đất CT3, CT4 thuộc Dự án;

- Căn cứ Văn bản số 4272/QHKT-P2 ngày 04/07/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội về việc Chấp thuận bản vẽ phương án kiến trúc sơ bộ; Văn bản số 2029/QHKT-P2-HTKT ngày 11/04/2018 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội về việc bổ sung chỗ đỗ xe cho công trình tại ô đất CT3, CT4 thuộc Dự án;

- Căn cứ Quyết định số 5187/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao 11.759 m2 đất đã hoàn thành công tác GPMB tại ô đất ký hiệu CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội cho Liên danh Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera - CTCP để thực hiện Dự án;

- Căn cứ Quyết định số 3264/QĐ-HĐTV, HĐQT ngày 17/8/2018 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc Phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số/GPXD ngày/20..... của Sở xây dựng về việc được phép xây dựng công trình thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu

nhà ở xã hội tại ô đất ký hiệu Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng số/BBNT/HTGD ngày .../.../20..... về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng Phần móng.

Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai số ngày giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và **Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội** về việc cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án;

- Căn cứ Văn bản số/SXD-QLN ngày/.../20..... của Sở Xây dựng Hà Nội về việc huy động vốn nhà ở hình thành trong tương lai công trình CT... tại Dự án;

- Căn cứ Văn bản số/SXD-QLN ngày/.../20..... của Sở Xây dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại công trình CT... tại Dự án;

- Căn cứ Biên bản phân chia diện tích căn hộ ngày

- Căn cứ vào Đơn đăng ký mua Căn hộ ngày của Ông (Bà)/Công ty: về việc xin đăng ký mua Căn hộ tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội;

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này được lập, cam kết thực hiện bởi Các bên dưới đây:

BÊN BÁN CĂN HỘ: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

(sau đây gọi tắt là **Bên Bán**).

- Đại diện bởi: Ông Chức vụ:

(Theo Giấy ủy quyền số/UQ-TCT ngày .../.../..... của Tổng Giám đốc Tổng Công ty (nếu có)).

- Địa chỉ: Email:

- Điện thoại: Fax:

- Mã số thuế:

- Số tài khoản: mở tại

BÊN MUA CĂN HỘ:

(sau đây gọi tắt là **Bên Mua**)².

- Ông(bà)/Công ty:

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số...hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:.../.../....., tại.....(nếu là tổ chức)

- Đại diện bởi Ông/Bà (nếu Bên Mua là tổ chức) Chức vụ:.....

- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu):cấp ngày: .../.../....., tại.....

²Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng Bên Mua.

- Hộ khẩu thường trú/Địa chỉ trụ sở chính:(nếu là cá nhân)
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày: ../../....., tại..... (nếu là cá nhân)
- Địa chỉ trụ sở chính (nếu là tổ chức)/Địa chỉ thường trú (nếu là cá nhân):
- Địa chỉ liên hệ (để nhận thông báo và các thông tin liên quan):
- Điện thoại: Fax (nếu có): Email.....
- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên thoả thuận ký kết Hợp đồng này với các nội dung sau đây:

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 được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera – CTCP làm Liên danh Chủ đầu tư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ tòa Nhà [Tên tòa nhà] có Căn hộ mua bán thuộc Dự án do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera – CTCP làm Liên danh Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh dịch vụ thương mại và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 1.3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư do Các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư;
- 1.4. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.5. **“Giá bán Căn hộ trước thuế”** là số tiền bán Căn hộ đã bao gồm Giá trị phân bổ tiền sử dụng đất Nhà chung cư (nếu có) cho Diện tích sử dụng căn hộ nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.6. **“Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- 1.7. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục và được quy định cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, thiếu hụt 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;

- 1.8. “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho 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; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia (nếu có) thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công, lô gia 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;
- 1.9. “**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;
- 1.10. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.8 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.11. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ;
- 1.12. “**Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này;
- 1.13. “**Bản nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở và các phần diện tích khác trong Nhà chung cư;
- 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, các phần diện tích khác trong Nhà chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư (đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư);
- 1.16. “**Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật sẽ 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 cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
- 1.19. “**Bên**” là Bên Mua hoặc Bên Bán;
- 1.20. “**Hai bên**” hoặc “**Các bên**” là cả hai Bên Mua và Bên Bán;
- 1.21. “**Dự án**” là Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera -CTCP làm Liên danh Chủ đầu tư;
- 1.22. “**Chủ đầu tư**” là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera -CTCP;
- 1.23. “**Phụ lục hợp đồng**” là văn bản đính kèm Hợp đồng do Hai bên đã thỏa thuận và ký kết;
- 1.24. “**Ngày**” là tất cả các ngày dương lịch trong tháng không bao gồm Chủ nhật, ngày nghỉ lễ của Việt Nam.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn hộ chung cư có đặc điểm như sau:

- 2.1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
- a) Căn hộ số: Tầng: thuộc Nhà chung cư [*Tên tòa nhà*] thuộc Dự án (*có Phụ lục số 01-1[Đặc điểm Căn hộ mua bán] và Phụ lục số 01-2 [Danh mục vật liệu hoàn thiện] xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này*).
- b) Diện tích sử dụng Căn hộ là:**m²** (*Bằng chữ: mét vuông*)
- Chi tiết Diện tích sử dụng Căn hộ theo Phụ lục số 01-1[Đặc điểm Căn hộ mua bán]. Diện tích này được quy định tại Khoản 1.8 Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng;*

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực

tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi nhỏ hơn 1% (Một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch từ 1% (Một phần trăm) trở lên so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

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

c) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ là:m² (*Bằng chữ:mét vuông*) diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 của Hợp đồng này;

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

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng:

- Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

- Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

+ Sử dụng riêng:m²

+ Sử dụng chung (nếu có):m²

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): được giao.

Điều 3. Giá bán Căn hộ; kinh phí bảo trì; phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ (x) Diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể là:đồng/1m² (x).....m² =.....đồng (*Bằng chữ:*).

(Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm: Giá trị phân bổ tiền sử dụng đất Nhà chung cư cho Diện tích sử dụng căn hộ (nếu có), thuế Giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư).

Trong đó:

- Giá bán Căn hộ trước thuế (đã bao gồm: Giá trị phân bổ tiền sử dụng đất Nhà chung cư cho Diện tích sử dụng căn hộ (nếu có) nhưng không bao

- gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư) là:..... đồng. (*Bằng chữ.....*) ("**Giá bán Căn hộ trước thuế**").
- 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. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - Giá bán căn hộ sau thuế (đã bao gồm: Giá trị phân bổ tiền sử dụng đất Nhà chung cư cho Diện tích sử dụng căn hộ (nếu có), tiền thuế giá trị gia tăng và không bao gồm Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư) là:..... đồng. (*Bằng chữ.....*) ("**Giá bán Căn hộ sau thuế**").
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ trước thuế là:.....đồng. (*Bằng chữ.....*).
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản 3.1 Điều này chưa bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, thuế, 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 Thuế, phí và lệ 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm được phân bổ cho Diện tích sử dụng Căn hộ theo quy định;
 - Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng: Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này.
- c) Bên Mua cam kết rằng 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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 3.2. Phương thức thanh toán:
- Tất cả các khoản thanh toán tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng, vào tài khoản như sau:
- Đơn vị thụ hưởng:

- Số tài khoản:

- Mở tại:

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) **Tiền độ thanh toán tiền mua Căn hộ:**³

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các đợt như sau:

- **Thanh toán đợt 1:** Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% Giá bán Căn hộ sau thuế với số tiền là: **đồng** (*Bằng chữ:***đồng**).

- **Thanh toán đợt 2:** Đồ bê tông sàn tầng(dự kiến trước ngày.....), Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 20% Giá bán Căn hộ sau thuế theo thông báo của Bên Bán với số tiền là: **đồng** (*Bằng chữ:***đồng**).

- **Thanh toán đợt 3:** Đồ bê tông sàn tầng(dự kiến trước ngày.....), Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 20% Giá bán Căn hộ sau thuế theo thông báo của Bên Bán với số tiền là: **đồng** (*Bằng chữ:***đồng**).

- **Thanh toán đợt 4:** Sau khi việc xây dựng Nhà chung cư được hoàn thành, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 25% Giá bán Căn hộ sau thuế theo thông báo bàn giao Căn hộ (kèm nội dung đề nghị thanh toán đợt 4) với số tiền là: **đồng** (*Bằng chữ:***đồng**).

- **Thanh toán đợt 5:** Trong vòng 10 (mười ngày) kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua đến nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán nốt 5% Giá bán Căn hộ sau thuế là: **đồng** (*Bằng chữ:***đồng**).

Trường hợp, trong vòng 30 (ba mươi) ngày liên tục kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về việc phối hợp và cung cấp các giấy tờ, nộp các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận (nêu rõ trong thông báo) nhưng Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Bên Mua được coi là tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá bán Căn hộ sau thuế trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận của căn hộ cho Bên Mua.

³Tiền độ thanh toán tương ứng với tiền độ xây dựng đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

Trường hợp Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận của căn hộ cho Bên Mua mà Bên Mua vẫn chưa hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán nốt 5% tổng giá bán căn hộ theo Hợp đồng này.

b) **Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**

Sau khi việc xây dựng công trình được hoàn thành, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% giá bán căn hộ trước thuế theo thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán (cùng thời hạn đợt thanh toán khi nhận bàn giao căn hộ) với số tiền theo quy định tại Điểm a Khoản 3.1 Điều 3 là: **đồng** (*Bằng chữ*:.....), vào tài khoản có kỳ hạn :..... số....., mở tại Ngân hàng..... (tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn được Bên Bán mở riêng để thu kinh phí bảo trì).

Hai Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà của Bên Mua hoặc của diện tích khác trong Tòa Nhà, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm 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 kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị 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 nơi có nhà chung cư biết. Trường Hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao theo quy định của Chính phủ.

c) **Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có)**

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế của Căn hộ chênh lệch vượt quá 1% (Một phần trăm) 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 sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm a Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Giá trị của phần diện tích chênh lệch**”).

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn hộ.

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn hộ.

Hai bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ trong trường hợp có chênh lệch về diện tích trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày Các bên ký Biên bản bàn giao.

Điều 4. Chất lượng, tiến độ công trình

4.1. Chất lượng công trình:

- a) Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư thuộc Dự án trong đó có Căn hộ mua bán này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ mà Hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này và thỏa thuận khác (nếu có) của Hai bên.
- b) Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy định, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ, cụ thể như sau:⁴

Giai đoạn 1:

Giai đoạn 2:

Giai đoạn 3:

Giai đoạn 4:

.....

- 4.3. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu

⁴Tiến độ thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm:⁵; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ Giá bán Căn hộ đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất chậm trả trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Lãi chậm thanh toán được tính theo quy định tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ, bàn giao Giấy chứng nhận và các tài liệu liên quan đến Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật và theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư phù hợp với quy định của Pháp luật; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư đảm bảo đủ tiêu chuẩn theo đúng quy định của pháp luật để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- g) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, phải bồi

⁵Bên Bán điền cụ thể vào Hợp Đồng ký kết với Bên Mua theo thiết kế được phê duyệt.

thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế phê duyệt; được quyền sử dụng, sở hữu chung đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- j) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua;
- k) Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo Hợp đồng.

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: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao nhà thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Thực hiện bảo hành đối với Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định nêu tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,....;
- h) Nộp tiền sử dụng đất Nhà chung cư phân bổ cho Diện tích sử dụng Căn hộ theo quy định (nếu có), và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 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.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.

- j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; Thực hiện các nhiệm vụ quản lý, vận hành toà nhà khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị.
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua theo quy định của Pháp luật;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này. Nộp kinh phí bảo trì bổ sung theo khoản 2, Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014.
- n) 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 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- o) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- p) Có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua Căn Hộ tại Dự án khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại danh mục vật liệu xây dựng mà Các

bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- b) Được sử dụng 01 chỗ để xe đạp, 02 chỗ để xe máy tại khu để xe chung trong tầng hầm của Nhà chung cư và phải trả phí dịch vụ trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư (nếu có) phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật sau khi Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng này, cung cấp cho Bên Bán đầy đủ tài liệu và chi phí để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật; Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Đơn vị dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Bên Bán, Đơn vị cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật, Căn hộ của Bên Mua gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo Quyết định giao đất.
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng nội dung, tiến độ Dự án được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.3 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật và Bản nội quy Nhà chung cư;
- 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 theo quy định của Pháp luật;

- j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này.
- k) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán Căn hộ, được kiểm tra thực tế tại công trình;
- l) Được yêu cầu Bên Bán cấp Hợp đồng bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai khi ký kết hợp đồng;
- m) Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì trong vòng chậm nhất là hai (02) ngày phải thông báo cho Bên Bán. Bên Bán sẽ không ký hợp đồng mới cho Bên Mua mà cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp đồng này;
- n) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư và các khoản phí phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng này theo thông báo của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp luật, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa đưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Hợp đồng, Bản nội quy Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ; Chấp hành các quy định về Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà chung cư (Phụ lục số 02) đính kèm theo Hợp đồng này và các

quy định chung của Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư; Nộp kinh phí bảo trì bổ sung theo khoản 2, Điều 108 của Luật Nhà ở năm 2014.

- h) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- i) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo Quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) 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.
- l) Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và nộp các chi phí liên quan khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
- m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- n) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền sử dụng hoặc cư trú trong Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

Điều 7. Tiền thuê đất, Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

- 7.1. Bên Mua phải nộp tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm được phân bổ cho Diện tích sử dụng Căn hộ Nhà chung cư trên cơ sở thông báo nộp thuế hàng năm của Cơ quan thuế theo Thông báo của Bên Bán; 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;
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Pháp luật;

- 7.3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.4. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ:

- 8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ như quy định chi tiết tại Khoản 8.3 Điều này và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà chung cư theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp đồng; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này; Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và các điều kiện bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các bên theo Hợp đồng. Tuy nhiên Các bên thống nhất rằng:
 - a) Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu của Bên Bán) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. (i) Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 dưới đây. (ii) Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong Biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.
 - b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong

trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng.

- 8.2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày tháng năm (sau đây gọi tắt là: “Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm hơn tối đa là ngày⁶ kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do khi căn hộ bị chậm bàn giao;

Trước ngày bàn giao căn hộ 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ;

- 8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;

- 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.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến nhưng không kiểm tra hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- 8.5. Kể từ thời điểm Hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

- 8.6. Trường hợp đến 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 này mà Bên

⁶Điều theo thỏa thuận của các Bên, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo nên để 90 ngày.

Mua không và/hoặc chưa nhận bàn giao thì Bên Bán được quyền tính thêm khoản chi phí bảo vệ Căn hộ là: 100.000 đồng/ngày (Bằng chữ: Một trăm nghìn đồng/ngày) tính từ thời điểm hết hạn nhận bàn giao đến khi Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành, sửa chữa, thay thế theo thời hạn và các 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 sửa chữa hoặc thay thế chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành đồng thời phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý để hạn chế tối đa các thiệt hại (nếu có) . Trong thời hạn 03 (ba) đến 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm đến Căn hộ kiểm tra và cùng Bên Mua xác định công việc và thỏa thuận thời gian tiến hành bảo hành, trừ những trường hợp khẩn cấp theo thông báo của Bên Mua. Trong thời hạn 7 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện 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.
- 9.5. Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của Pháp luật

về xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở (nếu có) thì bảo hành theo thời hạn của nhà sản xuất.

- 9.6. Bên Bán không thực hiện việc bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- Hao mòn và khấu hao thông thường;
 - Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ 3 gây ra;
 - Hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;
 - Đã hết thời hạn bảo hành theo quy định;
 - Bên Mua đã sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi so với thiết kế ban đầu;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Thế chấp tài sản, chuyển nhượng Hợp đồng

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này, hoặc (ii) Căn hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Pháp luật và thỏa thuận khác của Các bên (nếu có).
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của Pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua;
- 10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật:
- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba,

trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- e) Các điều kiện khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.2 và 10.3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

Điều 11. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của toà Nhà chung cư

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện tích sử dụng Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

11.2. Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các căn hộ chưa cho thuê, các căn hộ chưa bán và phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ được bố trí tại tầng 1 tòa nhà chung cư theo Dự án được phê duyệt; Bên Bán được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

11.3. Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

- a) Phòng sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư, 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 Nhà chung cư, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác/lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình (nếu có), hệ thống thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư;

- b) Tầng hầm và/hoặc nơi để xe (ô tô, xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư;
- c) 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt; Máy phát điện dự phòng chỉ sử dụng khi mất điện lưới và khi hoạt động chỉ cung cấp điện cho hệ thống thang máy, máy bơm nước, hệ thống chiếu sáng các khu vực hành lang, lối đi chung và hệ thống điện ưu tiên phòng cháy chữa cháy (PCCC).
- d) Các công trình công cộng (trừ diện tích dịch vụ công cộng tại tầng 1 của Nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của Bên Bán) 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 phê duyệt, bao gồm:⁷.

11.4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

11.4.1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư thì Bên Mua phải đóng khoản phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng (đã bao gồm tiền thuế GTGT)¹ là: đồng/1m²/1tháng (*Bằng chữ:*). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này theo Khoản 12.2 Điều 12 Phụ lục 02 của hợp đồng này cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng theo thông báo của đơn vị quản lý vận hành.

Kinh phí quản lý vận hành Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thu để chi trả cho các chi phí bao gồm:

- a) Chi phí cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Nhà chung cư; các chi phí: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư; Chi phí cho dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình

⁷Diễn tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt

thường và chi phí cho các công việc khác có liên quan theo quy định tại Điều 10 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

b) Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị.

11.4.2. 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.

11.4.3. Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng phù hợp theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các bên có thỏa thuận khác.

11.5. Sau khi tiếp nhận Căn hộ, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc, thẩm mỹ, an toàn và hệ thống kỹ thuật của Nhà chung cư và quy hoạch chung của toàn bộ Nhà chung cư, Dự án. Trường hợp vi phạm, Bên Mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, coi nói và bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc khôi phục lại hiện trạng mà Bên mua không sửa chữa, khắc phục thì Bên Bán sẽ sửa chữa, khắc phục. Lúc đó Bên Mua phải thanh toán các chi phí thực tế do Bên Bán thực hiện thay.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng:

12.1. Trách nhiệm của Bên Mua do chậm nghĩa vụ thanh toán:

12.1.1. Hết thời hạn thanh toán đợt 1 mà Bên Mua không nộp đủ số tiền đợt 1 được quy định tại Điều 3 thì Hợp đồng mặc nhiên hết hiệu lực. Trong trường hợp này, Bên Mua mất toàn bộ số tiền đã đóng và Bên Bán có toàn quyền sở hữu và thực hiện các giao dịch theo quy định của Pháp luật đối với Căn hộ theo Phụ lục số 01-1: Đặc điểm Căn hộ mua bán của Hợp đồng này.

12.1.2. Trường hợp quá 10 (mười) ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo thông báo của Bên Bán phù hợp với quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua không nộp đủ tiền các đợt tiếp theo (kể cả đối với Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư) được quy định tại Điều 3 thì Bên Mua phải nộp phạt cho Bên Bán một khoản tiền được tính bằng lãi suất 01%/tháng (một phần trăm trên một tháng) của số tiền nộp chậm (chỉ tính phần tiền nộp chậm thuộc Giá bán Căn hộ) nhân với số ngày nộp chậm và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 10 ngày kể trên. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua trễ hạn mỗi đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán (và khoản tiền lãi chậm thanh toán, nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp đồng vượt quá

120 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Mua và Điểm 12.1.3 Khoản 12.1 Điều này sẽ được áp dụng.

Hai Bên thống nhất rằng, riêng đối với trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng và việc chuyển nhượng đã được Bên Bán xác nhận bằng văn bản thì tổng số ngày nộp chậm của Bên Mua (nếu có) sẽ không tính tiếp cho Bên nhận chuyển nhượng kế tiếp (Bên Mua mới) và khi đó Bên Bán sẽ tính số ngày chậm nộp, tiền lãi...của các đợt thanh toán tiếp theo cho Bên Mua mới lại từ đầu.

12.1.3. Khi chấm dứt Hợp đồng theo Điểm 12.1.2 Khoản 12.1 Điều này và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng mà do lỗi của Bên Mua thì:

- a) Bên Mua bị phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Bán 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ.
- b) Bên Bán sẽ có quyền bán Căn hộ cho người khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.
- c) Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua và Bên Mua chỉ có quyền nhận lại số tiền Bên Mua đã thanh toán để mua Căn hộ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai bên chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: tiền phạt vi phạm Hợp đồng nêu trên, tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên Bán đã nộp nếu không được Nhà nước hoàn lại.

12.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm Bàn giao Căn hộ:

12.2.1. Nếu Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá ngày⁸ kể từ Ngày bàn giao Dự kiến, và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm phát sinh, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền được tính bằng lãi suất 01%/tháng (một phần trăm trên một tháng) trên khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán (chỉ tính phần tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thuộc Giá bán Căn hộ) và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn..... ngày⁹ kể trên đến Ngày bàn giao thực tế. Nếu Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua sau quá ngày¹⁰ kể từ Ngày bàn giao Dự kiến, Bên Mua có quyền gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán đề nghị chấm dứt Hợp đồng và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo đề nghị

⁸ Điều theo thỏa thuận của các Bên, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo 90 ngày.

⁹ Ngày liền sau ngày ghi tại chú thích thứ 8 Điều 12.2.1 này

¹⁰ Điều theo thỏa thuận của các Bên, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo 180 ngày.

chấm dứt Hợp đồng mà không cần được sự đồng ý của Bên Bán và Điều 12.2.2 Khoản 12.2 Điều này sẽ được áp dụng.

12.2.2. Khi chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12.2.1 Khoản 12.2 Điều này và các trường hợp chấm dứt Hợp đồng khác theo quy định tại Hợp đồng này mà do lỗi của Bên Bán thì:

- a) Bên Bán bị phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Mua 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ.
- b) Bên Bán sẽ hoàn trả tiền mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền mua bán Căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo đề nghị chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này cộng thêm khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

Điều 13. Cam kết của Hai 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 về Căn hộ mua bán;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Bên Mua có trách nhiệm tự xử lý, Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

- 13.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các bên là hoàn toàn 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 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.
- 13.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh, thiên tai, phong toả hoặc cấm vận, chiếm đóng, nổi loạn hay rối loạn xã hội, đình công, hoặc bất kỳ việc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước, việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (mà không do lỗi của một hoặc các Bên);
 - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do ốm đau, tai nạn phải đi cấp cứu có xác nhận của cơ sở y tế.
 - d) Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật;

Hai bên thống nhất tất cả những trường hợp tại Khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của Một Bên và/hoặc Các bên phát sinh từ Hợp đồng cũng như việc thực hiện Hợp đồng mà Hai bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết sớm nhất có thể (trong thời hạn 10 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 Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

15.1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn bằng văn bản;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
- e) Hai bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng.

15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

- a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo Điểm a Khoản 15.1 Điều này, Hai bên sẽ ký Biên bản thanh lý Hợp đồng và thực hiện quyền, nghĩa vụ với nhau theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý Hợp đồng.
- b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b và Điểm c Khoản 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.
- c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 15.1 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Bán đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.

15.3. Các bên thống nhất rằng, Các bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì (trừ trường hợp được quyền chấm dứt theo quy định tại Điều 12 và Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này) nếu không được bên kia chấp thuận bằng văn bản.

Điều 16. Thông báo

- 16.1 Bất kỳ thông báo, yêu cầu làm thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, hoặc là các khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ nêu tại Mục I [Bên Bán], Mục II [Bên Mua] của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: tất cả các thông báo sẽ được gửi qua hình thức như sau:
- a) Gửi qua đường bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử (email) cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
 - b) Gửi qua thư điện tử bản scan của văn bản (đã được ký và đóng dấu, áp dụng với pháp nhân) theo địa chỉ thư điện tử nêu tại Mục I [Bên Bán], Mục II [Bên Mua] của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thư điện tử thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 16.3 Các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua để làm người đại diện nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của Bên Mua.
- 16.4 Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, Khoản 16.2 và Khoản 16.3 Điều này và thời gian được xác định như sau:
- a) Khi giao trực tiếp: là ngày nhận và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Khi gửi qua chuyển phát nhanh: sau 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của đơn vị nhận chuyển phát;
 - c) Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công;
 - d) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, ... mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 16.6 Để tránh hiểu nhầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Mục I [Bên Bán], Mục II [Bên Mua] của Hợp Đồng và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo

theo quy định nêu tại Điều này nhưng Bên kia không nhận được, vì bất cứ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong Hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Điều khoản chung

- 18.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp đồng này sẽ được lập thành 04 (bốn) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, các bản Hợp đồng này có giá trị pháp lý ngang nhau.
- 18.3. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai bên.
- 18.4. 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 cả Hai bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 01-1: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN

(Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ; Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán đã được phê duyệt)

PHỤ LỤC SỐ 01-2¹¹

Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn hộ

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ		
TT	Hạng mục	Chi tiết
1	Sàn:	+ Sàn căn hộ: + Sàn khu vệ sinh: + Sàn bếp: + Sàn logia:
2	Tường, cột và vách:	+ Tường, cột, vách trong căn hộ trát vữa xi măng, bả lăn sơn + Tường tấm, lăn sơn + Tường khu vệ sinh:
3	Trần:	+ Trần căn hộ: + Trần khu vệ sinh: + Trần logia:
4	Hệ thống cửa, lan can căn hộ:	+ Cửa chính: + Cửa thông phòng: + Cửa khu vệ sinh, cửa logia, cửa sổ:..... + Lan can căn hộ:
5	Hệ thống điện và thiết bị điện:	+ Dây điện của hãng: + Các thiết bị điện: + Đèn chiếu sáng trong căn hộ:.....
6	Hệ thống cấp, thoát nước và thiết bị nước:	+ Ống cấp nước + Ống thoát nước + Thiết bị vệ sinh gồm:..... + Tại vị trí chậu rửa (khu bếp): + Tại vị trí bình nóng lạnh khu vệ sinh: + Tại vị trí máy giặt:
7	Hệ thống điều hòa	.....
II	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CHÍNH CỦA CÁC HỆ THỐNG CHUNG	
8	Sảnh chính, hành lang	Sàn hành lang, sảnh chung: + Sàn lát Gạch

¹¹Danh mục nguyên vật liệu được điền theo sự thỏa thuận các bên. Trường hợp thay thế nguyên vật liệu khác bao gồm cả nguyên vật liệu tương đương thì cần có sự thỏa thuận của Bên Mua.

	chung và cầu thang chung	Tường: + Tường, cột, vách, Trát vữa xi măng, bả lăn sơn..... + Hành lang chung + Cầu thang bộ, phòng kỹ thuật: +Tường, cột, vách ngoài nhà: + Mặt cửa thang máy ốp Gạch..... Trần: + Trần hành lang: + Trần phòng sinh hoạt công đồng: + Trần cầu thang bộ: Cầu thang bộ thoát hiểm chung Nhà chung cư:
9	Kết cấu móng và tầng hầm	.....
10	Kết cấu thân, mái	.....
11	Hệ thống cấp, thoát nước	.....
12	Hệ thống điện, máy phát điện dự phòng	.....
13	Hệ thống PCCC	.....
14	Hệ thống thông tin liên lạc	.....
15	Hệ thống camera đảm bảo an ninh	.....
16	Hệ thống chống sét	.....
17	Hệ thống giao thông đứng (thang máy)	.....
18	Hệ thống âm thanh công cộng	.....

PHỤ LỤC SỐ 02

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4
thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội

Điều 1. Phạm vi và Đối tượng áp dụng.

1.1. Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Nhà chung cư [*Tên tòa nhà*] ("**Nhà chung cư**") tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội được áp dụng đối với Chủ sở hữu (chủ sở hữu căn hộ, diện tích công cộng, diện tích sàn xây dựng và tài sản khác tại Nhà chung cư) và Người sử dụng Nhà chung cư, Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư, Ban quản trị và các Cá nhân, Tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

1.2. Tất cả các Chủ sở hữu đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc Hợp đồng mua bán phần diện tích khác trong Nhà chung cư (Sau đây gọi chung là "**Hợp đồng mua bán Căn hộ**"). Chủ sở hữu có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và yêu cầu những Người sử dụng Nhà chung cư sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.

1.3. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

1.4. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu và các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư

2.1. 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.

2.2. 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 công cộng, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

2.3. 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; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

2.4. Người sử dụng Căn hộ, Chủ sở hữu khác, 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.

2.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực dịch vụ công cộng, thương mại... thuộc Nhà chung cư phải có thẻ nhân viên có dán ảnh khi ra, vào Nhà chung cư do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó cung cấp.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư

3.1. Gây thảm, dột; 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.

3.2. 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.

3.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.

3.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.

3.5. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

3.6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.

3.7. 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 hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.

3.8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.

3.9. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư.

3.10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.

3.11. 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 trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư.

3.12. 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.

3.13. 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 số 65/2014/QH13, Điều 35 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 và pháp luật có liên quan.

3.14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư

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

4.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 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.

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

4.3. 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.

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

4.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật.

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

Điều 5. 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

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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 lý Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

5.4. 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.

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

5.6. Việc cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư phải được chấp thuận của Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư và Chủ đầu tư, đồng thời phải tuân thủ theo những quy định sau đây:

a) Mặt ngoài Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư không được thay đổi khác so với tình trạng lúc được bàn giao, ví dụ:

- Không được dán băng keo nhựa màu hoặc có phản chiếu trên khung cửa hay cửa sổ hoặc gắn màn cửa sổ mà bề ngoài quay ra có màu khác các quy định của Nhà chung cư....

- Không được sơn mặt ngoài căn nhà bằng các màu khác với màu đã sử dụng tại lúc bàn giao, hoặc gỡ/phá bỏ các vật/ đường viền trang trí ban đầu tại mặt ngoài căn nhà, hoặc sửa chữa làm thay đổi thiết kế về bề ngoài của căn nhà (gồm ban công, hành lang..) khác lúc ban đầu.

b) Không được lắp các tấm chắn cố định (Như mái, tường, vách ngăn, hoa sắt, ...) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có).

c) Phải tuân thủ điều lệ thi công xây dựng (do chủ đầu tư quy định) trong suốt thời gian thực hiện cải tạo nhà.

d) Không được thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu chung của Nhà chung cư, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất đồng bộ của toàn Nhà chung cư .

e) Chủ sở hữu, người sử dụng Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư (Sau đây gọi chung là “Cư dân”) không được phép cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư, toàn bộ hoặc một phần, theo cách thức nhằm lấn chiếm khu vực Phần sở hữu chung.

5.7. Cư dân phải báo cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư biết trước 10 ngày về nội dung và công việc cải tạo Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư. Nếu việc cải tạo có ảnh hưởng đến các căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các Cư dân lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư và chủ đầu tư danh sách cụ thể các cá nhân được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

6.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.

6.2. 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 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

7.1. Ban Quản lý Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.

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

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư

8.1. 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 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

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

8.3. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy 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 Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu cho người khác thuê Căn hộ, diện tích khác thuộc sở hữu riêng có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê 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 hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.

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 Nhà chung cư.

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 Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ, sử dụng diện tích sử dụng riêng khác nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, 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 Nhà nước có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy.

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 trong Nhà chung cư của từng chủ sở hữu.

8.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

b) Báo cháy giả.

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

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

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

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

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

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm ...

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

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

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

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư

9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

9.2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.

9.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

9.4.Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các Nhà cung cấp dịch vụ.

9.5.Chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí sử dụng dịch vụ phát sinh phụ trội như điện, nước và các chi phí khác có phát sinh phụ trội được Chủ đầu tư (hoặc Đơn vị quản lý, vận hành/ đơn vị cung cấp dịch vụ) phân bổ cho Căn hộ hoặc phân diện tích khác.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư

10.1.Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: thang máy, chỗ để xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho Nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.

10.2 . Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì.

10.3 . Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn.

10.4 . Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Những quy định về đỗ xe:

Tất cả các lái xe phải tuân theo quy chế trông giữ xe tại Nhà chung cư như sau:

11.1.Xe phải đỗ đúng nơi quy định theo đúng vị trí đỗ xe đã được quy định hoặc theo sự hướng dẫn của nhân viên bãi đỗ xe. Không được đỗ xe máy vào nơi đỗ xe ô tô và ngược lại.

11.2.Nghiêm cấm mọi hành vi đỗ xe trước các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy làm cản trở công tác phòng cháy chữa cháy, đỗ xe trên các đường đi trong khu vực đỗ xe làm cản trở việc lưu thông.

11.3.Không nổ máy trong lúc đỗ xe.

11.4.Nghiêm cấm việc hút thuốc lá trong bãi đỗ xe.

11.5.Nghiêm cấm việc mở nhạc to.

11.6.Không được ngủ qua đêm trong xe nơi đỗ gửi xe.

11.7. Tất cả xe đỗ tại bãi phải được khóa, riêng đối với xe máy (hoặc xe đạp điện) không được khóa càng, khóa cổ, không để áo mưa và các vật dụng khác tại xe máy.

11.8. Phải tuân theo những bảng hướng dẫn bao gồm: hướng dẫn về ký hiệu và tốc độ trong tầng hầm.

11.9. Chỉ được sử dụng còi xe và đèn pha trong trường hợp cần thiết.

11.10. Không được vận chuyển hàng hóa bất hợp pháp, chất dễ cháy nổ.

11.11. Sau khi vào bãi xe, tất cả các hành khách và lái xe phải xuất trình giấy tờ khi được nhân viên bảo vệ yêu cầu.

11.12. Luôn giữ vệ sinh sạch sẽ. Bỏ rác đúng nơi quy định.

Điều 12. Các khoản phí, mức phí đóng góp

12.1. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2% của Nhà chung cư: Chủ sở hữu phải đóng góp Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2% của Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật. Nếu thiếu Chủ sở hữu sẽ phải nộp thêm kinh phí để bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

12.2. Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng với mức nộp đối với căn hộ (đã bao gồm tiền thuế GTGT) là: đồng/1m² Diện tích sử dụng Căn hộ/tháng x Diện tích sử dụng Căn hộ và nộp 01 tháng/01 lần vào 05 ngày đầu tiên hàng tháng.

12.3. Kinh phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô (nếu có): Mức phí quy định như sau:

a) Đối với xe ô tô: Mức phí được áp dụng theo giá kinh doanh do Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư quy định và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

b) Đối với xe gắn máy và xe đạp: Mức gửi xe hàng tháng được thu theo quy định của nhà nước tại thời điểm thu phí.

Tùy vào tình hình cụ thể các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư, không được vượt quá mức quy định của Nhà nước.

Điều 13. Xử lý đối với trường hợp chậm thanh toán hoặc không thanh toán:

13.1. Trong trường hợp cư dân chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thu thì phải trả lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay (kỳ hạn 3 tháng) của **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam** tính từ ngày phát hành thông báo thu phí. Khoản tiền này sẽ được đưa vào nguồn thu của quản lý vận hành nhà chung cư.

13.2. Nếu quá hạn 15 ngày kể từ ngày phát hành giấy báo nợ lần hai (mỗi lần cách nhau tối thiểu 05 ngày) đối với bất kỳ khoản thanh toán nêu tại Khoản 13.1 Điều này mà cư dân chưa thanh toán đủ thì Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư (tùy từng thời điểm) có quyền tự mình hoặc phối hợp với các tổ chức, cá nhân liên quan dừng cung cấp tất cả hoặc một phần các dịch vụ và tiện ích

đôi với cư dân đó cho đến khi khoản tiền nợ cộng lãi phạt và tất cả những chi phí liên quan đến việc tái kết nối dịch vụ được thanh toán đầy đủ.

Điều 14. Xử lý các hành vi vi phạm.

14.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

14.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

14.3. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Hiệu lực thi hành.

Cho đến trước khi Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

CAM KẾT

Tên tôi là:

CMND số Cấp ngày Tại

Đã ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ngày về việc mua Căn hộ số Tầng Nhà chung cư [*Tên tòa nhà*] tại Dự án xây dựng Khu Nhà ở xã hội trên ô đất ký hiệu CT3, CT4 thuộc Khu đô thị mới Kim Chung, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, Hà Nội do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Tổng công ty Viglacera - CTCP làm Liên danh Chủ đầu tư.

Tôi/Chúng tôi đã đọc, hiểu và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội dung của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư, Nội quy Nhà chung cư và chịu trách nhiệm phổ biến đến những người sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư hiểu rõ và tuân thủ các nội dung này.

Hà Nội, ngày..... tháng năm

(Ký, ghi rõ họ tên)

