**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**DỰ ÁN …………….**

SỐ: ……………………….

**Giữa Công ty Cổ phần ANI và………**

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Dự án ……………………………..**

**Số: ……………………………………**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Giấy chứng quyền sử dụng đất ………………………………;

Căn cứ quyết định phê duyệt 1/500 số ……………………………….;

Căn cứ Quyết định công nhận chủ đầu tư số …………………………;

Căn cứ giấy phép xây dựng số 52/GPXD-SXD ngày 23/07/2020 của Sở Xây Dựng Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Văn bản số ............................................... ngày ...../....../2020 của Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc bán Nhà ở hình thành trong tương lai Dự án Chung cư Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số ……. giữa Công ty cổ phần ANI và Ngân hàng………………… về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty cổ phần ANI khi không bàn giao căn hộ đúng hạn cho người mua;

Các căn cứ khác;

Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư (“Hợp đồng”) được lập vào ngày …. tháng … năm ……. giữa và bởi các Bên dưới đây gồm:

1. **BÊN BÁN NHÀ Ở : CÔNG TY CỔ PHẦN ANI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - Địa chỉ | : | ………………………………………….. | |
| - Điện thoại | : | ………………… | Fax: ……………… |
| - Giấy ĐKKD số | : | ………………………… | |
| - Đại diện | : | …………………… | Chức vụ: …………….. |
| - Số tài khoản | : | ……………………………………………….. | |

*(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Bên A”)*

**2**. **BÊN MUA NHÀ Ở: …………………………**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| - Ngày sinh : …………...... | | | | |
| - CMND số: ……………... | | Ngày cấp: ……………… | | Nơi cấp: …………….. |
| - Thường trú: ……………………………………………………….. | | | | |
| - Địa chỉ nhận thông báo: ………………………………………………………  -Điện thoại: ………………. Fax:…………………………. | | | | |
| **Và: ………………………**   * Ngày sinh : …………...... | | |  | |
| - CMND số: ……………... | Ngày cấp: ……………… | | | Nơi cấp: …………….. | |

- Thường trú: ………………………………………………………..

- Địa chỉ nhận thông báo: ………………………………………………………

- Điện thoại: ……………………………. Fax:………………………….

*(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua” hoặc “Bên B”)*

**Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư với các điều, khoản sau đây:**

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. ***“Căn hộ”*** là Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà Chung cư do Công ty cổ phần ANI đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
2. ***“Nhà Chung cư”*** là Chung cư thuộc dự án Khu nhà ở có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần ANI làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Lô H1-Khu đô thị mới Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
3. ***“Hợp đồng”*** là Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. ***“Giá trị Hợp đồng”*** nghĩa là tổng giá trị Hợp đồng được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. ***“Bảo hành nhà ở”*** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. ***“Diện tích sử dụng Căn hộ”*** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
7. ***“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”*** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
8. ***“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”*** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
9. ***“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”*** là phần diện tích trong nhà Chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị Hợp đồng;
10. ***“Phần sở hữu chung trong nhà Chung cư”*** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà Chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;
11. ***“Nội quy Nhà Chung cư”*** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà Chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà Chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà Chung cư;
12. ***“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà Chung cư”*** là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà Chung cư;
13. ***“Dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư”*** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà Chung cư hoạt động bình thường;
14. ***“Bảo trì nhà Chung cư”*** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà Chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà Chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà Chung cư;
15. ***“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư”*** nghĩa là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà Chung cư sau khi nhà Chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. ***“Sự kiện bất khả kháng”*** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
17. ***“Giấy chứng nhận”*** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật;
18. ***“Phí quản lý”*** được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung cư quy định mức phí thì phí quản lý này sẽ không vượt quá mức giá trần quy định (nếu có).

1.19 ***“Thời điểm bàn giao Căn hộ”*** được quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

1.20 ***“CMND”*** Chứng minh nhân dân

**Điều 2.** **Đặc điểm của Căn hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ Chung cư như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
2. Căn hộ số: …..
3. Diện tích sử dụng Căn hộ là: ……………..*.* Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
4. Diện tích sàn xây dựng là: ……………….., diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này;
5. Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ nhưng không vượt quá 5% so với diện tích quy định tại điểm này.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và các phụ lục đính kèm (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ. Giá bán căn hộ được tính lại theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế theo quy định tại Điều 3.4 Hợp đồng.

(e) Mục đích sử dụng Căn hộ: Để ở.

(f) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): …………

(g) Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng.

1. Đặc điểm về đất xây dựng nhà Chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:
   1. Địa điểm: ………………………..
   2. Thửa đất số: 319
   3. Tờ bản đồ số: 43 thị trấn Phú Mỹ
   4. Diện tích xây dựng khu đất dự án: 5.990,6 m2 Quy mô của nhà, công trình 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): ……………………..

**Điều 3. Giá trị Hợp đồng, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá trị Hợp đồng được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này và đã bao gồm:
2. Giá trị quyền sử dụng đất không có VAT;
3. Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành. Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
4. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư bằng 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ do Bên Mua đóng (Kinh phí này được tính trước thuế). Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế GTGT thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này;
5. Giá bán Căn hộ được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này chưa bao gồm:
6. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán hoặc cho Bên thứ ba theo thông báo;
7. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
8. 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;
9. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương kể từ ngày Bên mua nhận bàn giao căn hộ;
10. Các chi phí, khoản thuế, lệ phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này;
11. Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định như: Chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
12. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà Chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: Khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe.... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.3 Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần ANI

- Tài khoản số: ……………..

- Tại Ngân hàng: …………………..

Hoặc tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm. Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho ngân hàng theo quy định.

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

3.4 Thời hạn thanh toán:

(a) Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này;

(b) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này dẫn đến phải điều chỉnh giá trị Hợp đồng thì phần giá trị Hợp đồng chênh lệch hai bên thỏa thuận như sau:

(i) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch **lớn** hơn so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán giá trị chênh lệch vào đợt thanh toán cuối cùng được quy định tại Phụ lục số 2 của Hợp đồng này;

(ii) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch **nhỏ** hơn so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì Bên Bán phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bên Mua giá trị chênh lệch vào đợt thanh toán cuối cùng được quy định tại Phụ lục số 2 của Hợp đồng này.

(c) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà Chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì Bên Bán phải đóng 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán Căn hộ có giá cao nhất của nhà Chung cư đó.

(d) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư

Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản c Điều này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà Chung cư, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà Chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà Chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà Chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nơi có nhà Chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

(e) Kinh phí bảo trì quy định tại điểm c điều này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà Chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà Chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà Chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

(f) Ban quản trị nhà Chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà Chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà Chung cư. Thành viên Ban quản trị nhà Chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại điểm e điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

(g) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

**Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà Chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Phụ lục 01 Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng được các bên thỏa thuận như sau:

(a) Giai đoạn 1: Dự kiến……….

(b) Giai đoạn 2: Dự kiến……….

(c) Giai đoạn 3: Dự kiến……….

(d) …………………

Ghi chú: Điền tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán.

1. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà Chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
2. Bên Bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, nhà trẻ. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên bán**

1. Quyền của Bên Bán
2. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
3. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
4. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc các Phụ lục, biên bản đính kèm do hai bên thỏa thuận;
5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà Chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với Phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
6. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà Chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà Chung cư; ban hành Bản nội quy nhà Chung cư; thành lập Ban quản trị nhà Chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà Chung cư (là đơn vị có đủ điều kiện theo 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;
7. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
8. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
9. Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật sau khi thông báo cho Bên Mua và được Bên Mua đồng ý bằng văn bản;
10. Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
11. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
12. Được treo biển tên, logo của Chung cư và của Chủ đầu tư tại tầng thượng Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung;
13. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
14. Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
15. Nghĩa vụ của Bên Bán:
16. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà Chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà Chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
17. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
18. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
19. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu;
20. 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;
21. Quản lý Căn hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng này;
22. 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;
23. 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;
24. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán;
25. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong 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 trừ trường hợp bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
26. Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
27. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
28. Tổ chức Hội nghị nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà Chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà Chung cư khi nhà Chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
29. 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;
30. Bên Bán có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
31. Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;
32. Có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thuộc danh sách do ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua khi ký kết hợp đồng;
33. Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua;
34. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên mua**

6.1 Quyền của Bên Mua:

1. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận như mô tả tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
2. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt khi Căn Hộ đi vào hoạt động và người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

Trường hợp đăng ký thêm chỗ để xe (ô tô hoặc xe máy) thì thứ tự ưu tiên sắp xếp dựa trên tiêu chuẩn sau:

* Thời gian đăng ký sớm hơn;
* Diện tích căn hộ lớn hơn;
* Việc tuân thủ về tiến độ đóng tiền theo hợp đồng.

1. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
2. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
3. 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;
4. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
5. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà Chung cư theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp đồng;
6. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
7. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà Chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà Chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
8. 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;
9. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
   1. Nghĩa vụ của Bên Mua:
10. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này theo thông báo nộp tiền tương ứng với tiến độ xây dựng do Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại hợp đồng này;
11. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
12. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và 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;
13. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư và phải đóng phí quản lý theo quy định;
14. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này và lệ phí trước bạ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định;
15. 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 cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
16. 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 đã mua;
17. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
18. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà Chung cư;
19. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
20. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
21. 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;
22. Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
23. Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
24. Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
25. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này.

**Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

* 1. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

* 1. Điều kiện bàn giao Căn hộ

1. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
2. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt. Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 5% (Năm phần trăm) so với diện tích căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
3. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản dưới đây:
4. Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
5. Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) kinh phí bảo trì; và
6. Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao Căn hộ;
   1. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua ngay sau khi đủ …. tháng kể từ ngày ký Hợp đồng (sau đây gọi tắt là ngày bàn giao dự kiến). Ngày bàn giao dự kiến phải phù hợp với tiến độ thanh toán và tiến độ xây dựng theo thỏa thuận tại hợp đồng. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày (sau đây gọi tắt “Ngày Bàn Giao Thực Tế”). Trước ngày bàn giao Căn hộ 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
   2. 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.
   3. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đến hạn hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
   4. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng thiết kế đã được duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Phụ lục số 1 Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Điều 5.1 của Hợp đồng này.
   5. Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

**Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9.4 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

* 1. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
  2. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
3. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này;
5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
6. Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 nêu trên;
7. Nếu Bên Mua và cư dân khác không cho phép và không tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định vào Căn hộ hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu.

9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

* 1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
  2. Trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật thì Bên mua có quyền chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba. Việc chuyển nhượng Hợp đồng này phải được lập thành văn bản, có xác nhận của Chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng. Bên bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng, ký các hồ sơ có liên quan và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
2. 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;
3. 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;
4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.

10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng.

10.7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà Chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà Chung cư.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán gồm các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán, Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích các tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo thiết kế công trình đã được phê duyệt); các tầng thương mại - dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ; khu vực để xe ôtô, khu vực kỹ thuật (M&E) của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định trong nội dung dự án và/hoặc hồ sơ thiết kế được phê duyệt dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1. Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Chung cư, bao gồm:
2. Phần diện tích còn lại của nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà Chung cư;
3. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà Chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà Chung cư;
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà Chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

Các công trình công cộng trong khu vực nhà Chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.4 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà Chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà Chung cư.

11.5 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà Chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà Chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này trừ trường hợp các bên có thể thỏa thuận khác. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà Chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

11.6 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư như sau:

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, phí quản lý là ………đ/m2/tháng (chưa bao gồm VAT) và được tính trên diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (b) khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh sau khi đã thỏa thuận lại với bên Mua nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Từ tháng thứ 4 trở đi, phí quản lý chung cư được thu theo tháng.

Các công việc dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Nội quy quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

1. 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;
2. Trường hợp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà Chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà Chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
3. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ;
4. Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà Chung cư.

**Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

* 1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

(a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt quá hạn được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán;

(b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 (Sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn theo quy định tại điểm a khoản này mà bên mua chưa thanh toán cho bên bán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 15 ngày kể từ bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.

* 1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

1. Nếu quá 90 (Chín mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua;
2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
3. Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng thêm khoản tiền lãi trễ hạn giao nhà theo quy định tại điểm a khoản này và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường do vi phạm Hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.
   1. Trường hợp quá 15 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm)/tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

12.4 Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0.05%/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao sổ.

**Điều 13. Cam kết của các bên**

* 1. Bên Bán cam kết:

1. 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;
2. 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;
   1. Bên Mua cam kết:
3. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
4. 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;
5. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
6. 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.
   1. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
   2. 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.
   3. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

**Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
2. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
3. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
4. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án;
5. Chiến tranh, thiên tai, khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ban hành mà nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của bên có nghĩa vụ.
6. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
7. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 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.
8. 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 g khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

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

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

(b) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;

(c) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng này;

1. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 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.
   1. Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này, hai bên sẽ thương lượng việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng trên tinh thần hài hòa lợi ích của hai bên.

**Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
   * 1. Đối với Bên Bán:

(i) Địa chỉ : Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP.HCM

(ii) Điện thoại : (028) 62905659

* + 1. Đối với Bên Mua:

(i) Địa chỉ : …………………………………….

(ii) Điện thoại di động: ……………………………….

(ii) Thư điện tử (email): ……………………………...

Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua Fax, Email, thư, giao trực tiếp. Các bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên A bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên A được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.

1. Người nhận thông báo:
2. Đối với Bên Bán: ……………………..
3. Đối với Bên Mua: ………………………

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

* + 1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

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

* + 1. Vào ngày thứ 5, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
    2. Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email).

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; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo và được miễn trừ mọi trách nhiệm (nếu có).

**Điều 17. Các điều khoản khác**

* 1. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung cư. Nội quy Chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị nhà Chung cư.
  2. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
  3. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

**Điều 18. Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp**

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

**Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

19.2 Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, với 20 (hai mươi) trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

19.3 Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà Chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ;

19.4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên kể từ thời điểm ký kết.

19.5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN BÁN** | **BÊN MUA** |

**PHỤ LỤC 1**

**DANH SÁCH VẬT LIỆU**

***Kèm theo Hợp đồng mua bán số ……………/HĐMB ………ngày………….***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| STT | Mô tả | Loại Vật Liệu | Nơi Sản Xuất |
| I | Sàn nhà |  |  |
| 1 | Phòng khách, phòng ăn |  |  |
| 2 | Toàn bộ phòng ngủ |  |  |
| 3 | Nhà bếp |  |  |
| 4 | Phòng vệ sinh |  |  |
| 5 | Ban công, lôgia, sân phơi |  |  |
| II | Tường |  |  |
| 1 | Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ |  |  |
| 2 | Bên ngoài căn hộ, ban công, lôgia, sân phơi |  |  |
| 3 | Phòng vệ sinh |  |  |
| III | Cửa đi và cửa sổ |  |  |
|  | Cửa chính căn hộ |  |  |
|  | Cửa các phòng ngủ |  |  |
|  | Của phòng vệ sinh |  |  |
|  | Cửa sổ |  |  |
| IV | Trần Nhà |  |  |
|  | Toàn bộ căn hộ |  |  |
|  | Phòng vệ sinh |  |  |
| V | Hệ thống tủ bếp |  |  |
|  | Tường trên kệ bếp |  |  |
|  | Cửa tủ kệ bếp dưới |  |  |
|  | Mặt bếp |  |  |
|  | Bồn rửa chén |  |  |
|  | Vòi rửa |  |  |
| VI | Thiết bị vệ sinh |  |  |
|  | Bồn cầu và vòi xịt |  |  |
|  | Lavabo và vòi rửa |  |  |
|  | Vòi sen, vòi rửa và phụ kiện |  |  |
| VII | Hệ thống điện |  |  |
|  | ổ cắm, công tắc |  |  |
|  | Đèn trong Căn hộ |  |  |

Ghi chú: Thông tin chi tiết nguyên vật liệu, trang thiết bị do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của Pháp luật trước khi tiến hành ký kết hợp đồng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận với bên mua)

**PHỤ LỤC 2**

**GIÁ TRỊ CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN[[1]](#footnote-1)**

*Kèm theo Hợp đồng Mua bán số ............../20.…../HĐMB ngày ..............................*

1. Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên bán theo các đợt và số tiền theo quy định cụ thể như sau:

| **Đợt** | **Thời gian** | **Tiến độ xây dựng** | **Tỷ lệ thanh toán (%)** | **Số tiền thanh toán (VNĐ)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Đợt 1 | Ngay khi ký hợp đồng (bao gồm tiền cọc) |  | <30 % | ……… |
| Đợt 2 | ……… |  |  | ……… |
| Đợt 3 | ……… |  |  | ……… |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| (đợt bàn giao căn hộ) | Thông báo nhận bàn giao Căn hộ |  | 25% | ……… |
| (đợt cuối) | Ngay khi thông báo nhận Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu |  | 5% | ……… |
|  | **Tổng** |  | **100%** | ……… |

Ghi chú: Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nhà ở chỉ được ký kết sau khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà.

Tiến độ thanh toán cụ thể sẽ được điền đầy đủ vào thời điểm ký kết hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

Lần đầu : không quá 30% giá trị hợp đồng;

Các lần tiếp theo : phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua, trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Lần cuối : 5% khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua.

2. Bên Mua thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (2% giá bán căn hộ trước thuế) theo quy định sau:

| Thời gian | Tỷ lệ thanh toán (%) | Số tiền thanh toán (VNĐ) |
| --- | --- | --- |
| Trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao căn hộ | 100% | …………………… |

3. Bên mua thanh toán cho Bên bán theo hình thức như sau:

- Chuyển khoản, theo thông tin tài khoản như sau:

* Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần ANI
* Số tài khoản: ………………………
* Tại Ngân hàng ……………………..

(*Khi khách hàng chuyển khoản xin vui lòng ghi rõ tên khách hàng, ký hiệu Căn hộ để giúp cho việc thống kê được dễ dàng).*

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN BÁN**  **CÔNG TY CỔ PHẦN ANI** | **BÊN MUA**  **(Ký và ghi rõ họ tên)** |

**PHỤ LỤC 3**

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

*Kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.............../HĐMB...... ngày ......*

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

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

**Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư**

* 1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.
  2. Thu và quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Cư và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
  3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
  4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
  5. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng Căn Hộ.
  6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
  7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
  8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
  9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
  10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  11. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Chủ Đầu Tư (trong trường hợp đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng các dịch vụ do mình cung cấp hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp các dịch vụ này, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định pháp luật cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ nhưng Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ vẫn không đóng, hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và người sử dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng Căn Hộ
  12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

* 1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư là đơn vị có đủ năng lực và được thành lập theo quy định của pháp luật được Ban Quản Trị (Bên Bán trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập) ký kết Hợp Đồng.
  2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (đơn vị có đủ năng lực và được thành lập theo quy định của pháp luật) được ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có), giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp Đồng đã ký.
  3. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành 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 nếu có năng lực bảo trì.
  4. 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; Hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
  5. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư.
  6. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; Báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; Lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
  7. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.
  8. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  9. 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 4. Ban quản trị nhà chung cư**

* 1. Ban quản trị nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu còn sở hữu phần diện tích trong nhà chung cư). Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm hoặc Hội đồng quản trị của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật nhà ở và các văn bản pháp luật liên quan khác có quy định.
  2. Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.
  3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
  4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Uỷ ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ nhà chung cư**

5.1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn Hộ

1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
2. Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
3. Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;
6. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
7. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
8. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
9. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
10. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

5.2. **Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư**

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
3. Tham dự hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại hội nghị nhà chung cư.
4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm b, c, d, đ, e, g và h Khoản 1 điều này.

**Điều 6. Các hành vi bị cấm trong việc quản lý sử dụng Nhà chung cư**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
4. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần 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 nhận;
5. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
6. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
7. Gây tiếng ồn quá mức quy định, làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
8. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế kiến trúc;
9. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
10. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
    * 1. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
      2. 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;
      3. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
11. 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.

**Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó. Trong trường hợp khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
2. Phí vận hành Nhà chung cư với mức nộp năm đầu đưa tòa nhà vào vận hành là ….VNĐ/m2/tháng. Mức phí này bao gồm:

* Chi phí cho 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;
* Cung cấp các 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 đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
* Chi phí cho các công việc khác có liên quan.

Chủ sở hữu/Cư dân vẫn phải đóng Phí vận hành kể cả trường hợp không sử dụng Căn hộ; Đơn vị quản lý có thể áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này để truy thu.

1. Chủ Sở Hữu/Cư dân có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Đối với các kỳ thanh toán tiếp theo thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng mà các bên đã ký kết. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán chậm so với thời hạn quy định Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư có quyền:
2. Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
3. Trong trường hợp Chủ sở hữu căn hộ đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai mà vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích và dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn. Trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ này, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu/Cư dân trước ít nhất ba (03) ngày. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu/Cư dân có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định để khôi phục lại dịch vụ.

**Điều 8. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung**

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

* 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.
  2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
  3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
  4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định và tuân thủ nghiêm túc các bảng hướng dẫn. Nghiêm cấm để đồ vật tại nơi để xe; không được rửa xe trong tầng hầm hoặc tại Phần sở hữu chung.
  5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

**Điều 9. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

* 1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
  2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
  3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản 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.
  4. Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
  5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

**Điều 10. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư**

* 1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
  2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.
  3. Doanh nghiệp quản lý Nhà Chung Cư được phép ra vào các Toà nhà hay bất kì Căn hộ nào để thực hiện việc sửa chữa, xây dựng lại, duy tu, bảo dưỡng, thay thế, vệ sinh, sơn phết hoặc trang trí khi có thông báo trước bằng văn bản hợp lệ (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) miễn là hạn chế tối đa mức độ gây ồn cho các Cư dân và phải sửa chữa các hư hỏng phát sinh trong quá trình thực hiện công việc và phải bồi thường nếu có thiệt hại phát sinh.

**Điều 11. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

* 1. Ban quản lý Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
  2. 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 12. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

* 1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.
  2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu theo quy định của Luật PCCC.
  3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

1. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
2. 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.
3. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
4. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
5. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
6. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
7. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
   1. Các hành vi bị nghiêm cấm:
8. 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.
9. Báo cháy giả.
10. 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.
11. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
12. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
13. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
14. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà. 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, bật lửa gas, bao diêm ...
15. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
16. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.
17. Sử dụng máy phát điện cá nhân/Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Ban Quản lý Nhà Chung Cư có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư.
    1. 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 cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

**Điều 13. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TÊN CHỦ ĐẦU TƯ**  **(Ký tên, đóng dấu)** |

1. tiến độ thanh toán phù hợp với tiến độ xây dựng theo Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

   Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp quy định pháp luật [↑](#footnote-ref-1)