**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ[[1]](#footnote-1)**

Số: [•]/ICID-Complex/HĐMBCH

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Căn Hộ | : | [•] |  |
|  | Tầng | : | [•] |  |
|  | Tòa | : | [•] |  |
|  | Tòa Nhà | : | ICID COMPLEX |  |
|  | Dự Án | : | Nhà ở cao tầng Lô C37 – Khu C – Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn |  |
|  | Địa Chỉ | : | Lô C37 – Khu C – Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội |  |

Giữa

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG**

Với tư cách là Bên Bán

**Và**

**[TÊN KHÁCH HÀNG]**

Với tư cách là Bên Mua

Hà Nội, ngày [•] tháng [•] năm [•]

**MỤC LỤC**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ĐIỀU KHOẢN** | | **TRANG** |
|  | Cơ Sở Kết Lập Hợp Đồng | **[•]** |
| Điều 1. | Định Nghĩa Và Giải Thích | **[•]** |
| Điều 2. | Đặc Điểm Của Căn Hộ Mua Bán | **[•]** |
| Điều 3. | Giá Mua Bán, Phí Bảo Trì | **[•]** |
| Điều 4. | Thanh Toán | **[•]** |
| Điều 5. | Chất Lượng Công Trình Tòa Nhà, Căn Hộ | **[•]** |
| Điều 6. | Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Bán | **[•]** |
| Điều 7. | Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Mua | **[•]** |
| Điều 8. | Thuế Và Các Khoản Phí, Lệ Phí Liên Quan | **[•]** |
| Điều 9. | Giao Nhận, Chuyển Giao Quyền Sở Hữu Căn Hộ | **[•]** |
| Điều 10. | Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Căn Hộ | **[•]** |
| Điều 11 | Bảo Hành, Bảo Trì | **[•]** |
| Điều 12 | Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung Và Việc Sử Dụng Căn Hộ Trong Tòa Nhà | **[•]** |
| Điều 13 | Cam Kết, Cam Đoan Và Bảo Đảm Của Các Bên | **[•]** |
| Điều 14 | Thế Chấp, Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ Của Hợp Đồng | **[•]** |
| Điều 15 | Sự Kiện Bất Khả Kháng | **[•]** |
| Điều 16 | Trách Nhiệm Của Các Bên Và Việc Xử Lý Vi Phạm Hợp Đồng | **[•]** |
| Điều 17 | Chấm Dứt Hợp Đồng | **[•]** |
| Điều 18 | Thông Báo Và Thư Từ Giao Dịch | **[•]** |
| Điều 19 | Luật Điều Chỉnh Và Giải Quyết Tranh Chấp | **[•]** |
| Điều 20 | Các Điều Khoản Khác | **[•]** |
| Phụ Lục 1. | Danh Mục Nguyên Vật Liệu, Trang Thiết Bị Và Sơ Đồ Vị Trí, Bản Vẽ Của Căn Hộ | **[•]** |
| Phụ Lục 2. | Mẫu Đề Nghị Thanh Toán | **[•]** |
| Phụ Lục 3. | Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ | **[•]** |
| Phụ Lục 4. | Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ | **[•]** |
| Phụ Lục 5. | Bản Nội Quy Tòa Nhà | **[•]** |

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ** này (“**Hợp Đồng**”) được lập vào ngày [•] tháng [•] năm [•] giữa các bên sau đây:

**(A) BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Địa Chỉ Đăng Ký | : | Tổ 2, khu Mỗ Lao, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội |
| Địa Chỉ Liên Lạc | : | Số 157 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thanh phố Hà Nội |
| Điện thoại | : | 024.33527596 Fax: 024.33120693 |
| Mã Số Doanh Nghiệp | : | 0500233394 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 30/12/1996. |
| Tài Khoản Ngân Hàng | : | 0691000686888 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây |
| Mã Số Thuế | : | 0500233394 |
| Đại Diện bởi | : | Bà Tạ Thị Liên |
| Chức Vụ | : | Giám đốc |
| Văn bản ủy quyền số | : | 19/UQ-ICID ngày 17/12/2014 của Chủ tịch HĐTV |

(trong Hợp Đồng này, Công Ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng với tư cách là bên bán căn hộ được gọi là "**Bên Bán**").

Và

**(B) BÊN MUA: [•]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Địa Chỉ Thường Trú | : | [•] |
| Địa Chỉ Liên Hệ | : | [•] |
| CMTND/Hộ Chiếu/CCCD | : | [•] |
| Điện Thoại | : | [•] Fax (nếu có): |
| Email | : | [•] |

(trong Hợp Đồng này, [•]với tư cách là bên mua nhà ở được gọi là “**Bên Mua**”).

Trong Hợp Đồng này, Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là một “**Bên**”.

*Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/Bà [•] người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn Hộ và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì họ phải ký các tài liệu đó*[[2]](#footnote-2).

# CƠ SỞ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG

**CĂN CỨ VÀO** các văn bản pháp luật sau:

1. Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
2. Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
3. Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 do Quốc Hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
4. Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng số 59/2010/QH12 do Quốc Hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
5. Pháp Luật Việt Nam (như được định nghĩa dưới đây) có liên quan khác.

**CĂN CỨ VÀO** các văn bản sau:

1. Quyết Định số 1559/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội ngày 07 tháng 03 năm 2017 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở cao tầng Lô C37 – Khu C tại Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
2. Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 14/4/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng chuyển mục đích sử dụng 4.420m2 đất tại Lô C37 – Khu C tại Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn để đầu tư dự án Nhà ở cao tầng”;
3. Giấy phép xây dựng số 64/GPXD ngày 09/06/2017 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp cho phép Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng đầu tư xây dựng dự án Nhà ở cao tầng Lô C37 – Khu C tại Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
4. Thông báo số [•] ngày [•] của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc [•][[3]](#footnote-3).
5. Hợp đồng bảo lãnh số [•] giữa Ngân hàng [•] và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng ngày [•].

**XÉT RẰNG:**

1. Bên Bán là Chủ đầu tư của Dự Án (như được định nghĩa dưới đây);
2. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Bán, Dự Án, thông tin Căn Hộ và tiến độ thực hiện Dự Án và có nhu cầu mua Căn Hộ (như được định nghĩa dưới đây) từ Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này.

**DO VẬY, NAY,** Các Bên thoả thuận như sau:

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**

* 1. **Định Nghĩa**

Trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa được hiểu như sau:

“**Ban Quản Trị Tòa Nhà**”có nghĩa là những người đại diện cho các chủ sở hữu và người sử dụng trong Tòa Nhà để quản lý và vận hành Tòa Nhà. Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập bởi Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

“**Bản Nội Quy Tòa Nhà**” có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng các căn hộ thuộc Tòa Nhà;

“**Bên Bán**” có nghĩa được quy định tại phần giới thiệu các bên tham gia Hợp Đồng này;

“**Bên Mua**” có nghĩa được quy định tại phần giới thiệu các bên tham gia Hợp Đồng này;

“**Bên Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Mục 14.02(b);

“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Mục 14.02(b);

“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Mục 9.05(e);

“**Bảo Hành**” có nghĩa là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Mục 11.01 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 Việt Nam và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

“**Bảo Trì Tòa Nhà**” có nghĩa là là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà;

“**Căn Hộ**” có nghĩa là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

“**Cơ Quan Nhà Nước**” có nghĩa là bất kỳ và/hoặc tất cả các cơ quan sau: Quốc hội Việt Nam, Ủy ban Thường vụ Quốc hội Việt nam, Chủ tịch Nước Việt Nam, Chính phủ Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ, Văn phòng Chính phủ, bất kỳ Bộ và cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân hoặc bất kỳ cơ quan, phòng ban hoặc đơn vị nào của các cơ quan nêu trên, và bất kỳ và tất cả các ủy ban, bộ trưởng, hội đồng, cơ quan, đơn vị hoặc cán bộ nào khác tại Việt Nam;

“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**”có nghĩa là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, được làm tròn số đến một chữ số thập phân và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có), gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;

“**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” có nghĩa 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 trong Căn Hộ và được làm tròn số đến một chữ số thập phân;

“**Dự Án**” có nghĩa là Dự án nhà ở cao tầng Lô C37 – Khu C tại Khu đô thị mới hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Bên Bán làm Chủ đầu tư theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội ngày 07 tháng 03 năm 2017;

“**Đồng**” hoặc “**VND**” có nghĩa là tiền tệ hợp pháp của Việt Nam;

“**Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà**” có nghĩa là đơn vị thỏa mãn các điều kiện quy định của Pháp Luật Việt Nam, thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

“**Giá Mua Bán**” có nghĩa như được quy định tại Mục 3.01(a);

“**Giá Trị Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Mục 3.01(b);

“**Giấy Chứng Nhận**” có nghĩa 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 cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

“**Hợp Đồng**” có nghĩa là Hợp đồng mua bán căn hộ này (bao gồm cả các Phụ Lục) và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (nếu có);

“**Hội Nghị Tòa Nhà**” có nghĩa là hội nghị của những người đại diện cho các chủ sở hữu căn hộ, diện tích kinh doanh trong Tòa Nhà để bầu ra Ban Quản Trị Tòa Nhà, quyết định các vấn đề về sửa đổi hoặc bổ sung Bản Nội Quy Tòa Nhà, quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà, lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và các vấn đề khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

“ **Phí Bảo Trì**”có nghĩa như được quy định tại Mục 3.03(a);

“**Ngày Bàn Giao Chính Thức**” có nghĩa là ngày Bên Bán chính thức bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và Các Bên cùng ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” có nghĩa như được quy định tại Mục 9.02(a).

“**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ (i) ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ tại Việt Nam và (ii) bất kỳ ngày nào mà các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

“**Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa như được quy định tại Mục 12.03;

“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” có nghĩa như được quy định tại Mục 12.02;

“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” có nghĩa như được quy định tại Mục 12.01;

“**Pháp Luật Việt Nam**” có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại Điều 4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật được Quốc Hội Việt Nam thông qua ngày 22 tháng 06 năm 2015 và nếu các Điều này được sửa đổi hoặc bổ sung, thì bao gồm cả các văn bản sau này được quy định là văn bản quy phạm pháp luật theo các văn bản sửa đổi hoặc bổ sung đó;

“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” có nghĩa là sự kiện xảy ra ngoài khả năng kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện này, bao gồm các hành động của Cơ Quan Nhà Nước, thiên tai, chiến tranh, bạo loạn, cướp phá, nổi loạn, phá hoại, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công không phải lỗi của Bên Bán, tẩy chay, lệnh cấm vận, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, sự thay đổi pháp luật, quy định, mệnh lệnh hoặc chỉ thị của bất kỳ cơ quan chính quyền hành chính hoặc tư pháp nào không do lỗi của một hoặc Các Bên;

“**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Mục 9.03(a);

“**Thời Hạn Bảo Hành**” có nghĩa như được quy định tại Mục 11.01;

“**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, tùy thuộc vào các thay đổi đối với Pháp Luật Việt Nam và thông lệ thực hiện bởi Cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm;

“**Tòa Nhà**” có nghĩa là tòa nhà ICID Complex, một công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh tọa lạc trên Lô đất C37 – Khu C tại Khu đô thị mới hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Bên Bán làm Chủ đầu tư xây dựng;

“**Tổ Chức/Cá Nhân**” có nghĩa là các thể nhân, công ty, công ty hợp danh, tập đoàn, liên doanh, hiệp hội, doanh nghiệp hoặc tổ chức và bất kỳ cơ quan chính quyền nào khác;

“**Việt Nam**” có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

**1.02 Giải Thích**

1. Nghĩa của các thuật ngữ được định nghĩa tại Mục 1.01 được áp dụng cho cả dạng số ít và số nhiều của thuật ngữ đó.
2. Nếu có sự mâu thuẫn giữa nội dung của một điều khoản cụ thể và đề mục của điều khoản đó thì sẽ áp dụng nội dung của điều khoản để giải quyết các vấn đề được đặt ra trong phạm vi điều khoản đó. Các tiêu đề chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc tra cứu và không làm ảnh hưởng đến cách giải thích các điều, mục hoặc đoạn liên quan của Hợp Đồng này.
3. Các dẫn chiếu trong Hợp Đồng này tới các Phụ Lục, Điều, Mục và đoạn, là các dẫn chiếu tới các phụ lục, điều, mục và đoạn của Hợp Đồng này.
4. Dẫn chiếu tới bất kỳ văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận nào sẽ (i) bao gồm tất cả các phụ lục, phụ biểu, và các phụ đính khác của văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận đó, (ii) bao gồm tất cả các văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận được ban hành hoặc ký để thay thế văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận đó, và (iii) có nghĩa là văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận đó, hoặc bản thay thế hoặc bản tiếp theo của văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận đó, được sửa đổi, điều chỉnh và bổ sung tại từng thời điểm theo các điều khoản của văn bản, văn kiện, hoặc thỏa thuận đó và có hiệu lực tại bất kỳ thời điểm nào.
5. Dẫn chiếu tới bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân hoặc các Tổ Chức/Cá Nhân hoặc bên nào sẽ được hiểu là dẫn chiếu tới bất kỳ bên kế nhiệm hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc nhận chuyển giao được phép của Tổ Chức/Cá Nhân hoặc các Tổ Chức/Cá Nhân hoặc bên đó.

**ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ có thông tin và đặc điểm sau đây:

* 1. **Đặc Điểm Của Căn Hộ**

(a) Căn Hộ số: [•] tại tầng: [•] Tòa: [•] - Tòa nhà ICID Complex - Dự Án Nhà ở cao tầng Lô C37 – Khu C, Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:[•] m2 ([•] mét vuông). Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng:

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, được làm tròn số đến một chữ số thập phân và là căn cứ để tính Giá Mua Bán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu trên chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm kiểm tra, đo đạc phục vụ việc giao nhận Căn Hộ;
3. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi kiểm tra, giao nhận Căn Hộ và là cơ sở để ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua;

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [•] m2 ([•] mét vuông), diện tích này được tính theo quy định tại Mục 1.01 của Hợp Đồng này (định nghĩa về Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ);

(d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng làm nhà ở.

(đ) Thời hạn sử dụng: [•]

(e) Năm hoàn thành việc xây dựng: [•]

(g) Thửa đất mà Tòa Nhà có Căn Hộ tọa lạc có thông tin và đặc điểm sau:

* 1. Tổng diện tích: [•] m2 (trong đó sử dụng riêng là [•] m2, sử dụng chung là [•] m2);
  2. Mục đích: [•]
  3. Thời hạn sử dụng: [•]
  4. Nguồn gốc sử dụng đất: [•]
  5. **Thiết Kế, Nội Thất Của Căn Hộ**

1. Căn Hộ được xây dựng theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương tương) các vật liệu xây dựng và trang thiết bị được mô tả tại Mục 1 Phụ Lục 1 Hợp Đồng này.
2. Trừ trường hợp quy định tại Mục 2.02(c) dưới đây, nếu thay đổi thiết kế, vật liệu xây dựng và/hoặc trang thiết bị bên trong Căn Hộ thì phải có sự chấp thuận của Bên Mua.
3. Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế thiết kế, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc nguyên vật liệu, trang thiết bị của Căn Hộ khác đi so với các quy định của Hợp Đồng này và/hoặc mô tả trong các buổi giới thiệu, tờ rơi, tài liệu và mẫu trưng bày tiếp thị mà không cần sự chấp thuận trước của Bên Mua nếu các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế đó được thực hiện theo yêu cầu, chỉ đạo, quyết định bằng văn bản của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền với điều kiện yêu cầu, chỉ đạo, quyết định đó không xuất phát từ việc vi phạm của Bên Bán. Trong trường hợp như thế, Bên Bán sẽ phải thay đổi thiết kế, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc nguyên vật liệu, trang thiết bị của Căn Hộ theo ý kiến của Cơ Quan Nhà Nước và việc điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế này của Bên Bán trong mọi trường hợp không được xem là vi phạm Hợp Đồng này và không phải chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm và/hoặc nghĩa vụ pháp lý nào với Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào. Mặc dù có quy định trên, Bên Bán sẽ cố gắng tối đa, trong chừng mực có thể và được phép, để hạn chế các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế.
   1. **Sơ Đồ Vị Trí, Bản Vẽ Căn Hộ**

Sơ đồ vị trí, bản vẽ mặt bằng, mặt cắt của Căn Hộ được mô tả tại Mục 2 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 3. GIÁ MUA BÁN, PHÍ BẢO TRÌ**

* 1. **Giá Mua Bán** 
     1. Giá mua bán Căn Hộ (“**Giá Mua Bán**”): Giá Mua Bán bao gồm Giá Trị Căn Hộ và phí bảo trì theo quy định. Trong đó:

1. Giá Trị Căn Hộ: [•] VNĐ*(Bằng chữ[•]);*

Giá Trị Căn Hộ đã bao gồm Thuế GTGT;

1. Phí Bảo Trì;
   * 1. Giá Mua Bán không bao gồm:
   1. Các khoản phí, lệ phí, phí tổn mà Bên Mua phải thanh toán cho bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào hoặc phải nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
   2. Phí chuyển tiền và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Mua Bán (nếu có);
   3. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ tiện ích cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ tiện ích khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ;
   4. Phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng kể từ Ngày Bàn Giao Chính Thức hoặc ngày khác theo quy định tại Hợp Đồng này;
   5. Các khoản phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua và/hoặc người cư trú trong Căn Hộ có thể phải trả hoặc phải chịu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và/hoặc thỏa thuận với Tổ Chức/Cá Nhân cung cấp dịch vụ;
   6. **Điều Chỉnh Giá Mua Bán**
2. Các Bên thỏa thuận rằng, trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao bằng hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Mua Bán.
3. Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 2% nhưng không nhiều hơn 5% hoặc nhiều hơn 5% nhưng Bên Mua chấp thuận nhận bàn giao Căn Hộ thì Giá Mua Bán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với phần diện tích tăng lên hoặc giảm đi và hai bên cùng thống nhất thanh toán theo diện tích thực tế bàn giao. Khoản tiền chênh lệch tăng/chênh lệch giảm sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán như sau:
4. Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến Giá Mua Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế cao hơn Giá Mua Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trên Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch tăng cho Bên Bán vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Chính Thức Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ;
5. Nếu sự chênh lệch đo đạc đến Giá Mua Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế thấp hơn Giá Mua Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trên Hợp Đồng này thì Bên Bán phải thanh toán phần chênh lệch giảm cho Bên Mua vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Chính Thức Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
   1. **Phí Bảo Trì**
6. Các Bên thống nhất rằng, để phục vụ cho việc bảo trì phần diện tích sở hữu chung của Tòa Nhà, theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, Bên Mua phải đóng góp một khoản tiền tương ứng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong Tòa Nhà (“**Phí Bảo Trì**”).
7. Trừ trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định khác đi, khoản Phí Bảo Trì mà Bên Mua phải đóng góp được xác định bằng 2% (hai phần trăm) Giá Trị Căn Hộ (chưa bao gồm Thuế GTGT).
8. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Phí Bảo Trì vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị Tòa Nhà để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao Phí Bảo Trì này thì Ban Quản Trị Tòa Nhà có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

**ĐIỀU 4. THANH TOÁN**

**4.01 Lịch Biểu Thanh Toán**

(a) Giá Trị Căn Hộ (đã bao gồm Thuế GTGT) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo lịch biểu sau[[4]](#footnote-4):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Đợt thanh toán** | **Số tiền thanh toán** | **Thời gian thanh toán** | **Tỷ lệ** |
| Đợt 1 | [•] VND | Ngay sau khi ký Hợp Đồng | 30% |
| Đợt 2 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành việc đổ sàn tầng [•] | 10 % |
| Đợt 3 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành việc đổ sàn tầng [•] | 10 % |
| Đợt 4 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành việc đổ sàn tầng [•] | 10 % |
| Đợt 5 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành việc đổ sàn tầng [•] | 10 % |
| Đợt 6 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ với điều kiện trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Chính Thức | 25 % |
| Đợt 7 | [•] VND | Trong vòng 10 Ngày Làm Việc kể từ ngày Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận | 05% |
| **Giá Mua Bán** | **[•] VNĐ ([•] Đồng)** | | |

(b) Thanh toán Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì vào cùng thời điểm thanh toán Đợt 6 Giá Trị Căn Hộ và Thuế GTGT theo quy định tại Mục 4.01(a) nêu trên.

**4.02 Thông Báo Thanh Toán**

Trước mỗi đợt thanh toán theo quy định tại Mục 4.01 Hợp Đồng này tối thiểu 7 (bảy) Ngày Làm Việc, Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản đề nghị thanh toán có nội dung cơ bản như mẫu quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán. Để tránh hiểu nhầm, trường hợp Bên Bán gửi thông báo đề nghị thanh toán theo đúng quy định tại Điều 18 Hợp Đồng này thì Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán đúng thời hạn được ấn định trong thông báo thanh toán phù hợp với quy định tại Mục 4.01 cho dù Bên Mua có nhận được (trước hoặc sau thời điểm phải thanh toán) hoặc không nhận được.

**4.03 Đồng Tiền, Hình Thức Thanh Toán**

(a) Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ phải trả bằng tiền Việt Nam Đồng, Hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản hoặc bù trừ nghĩa vụ nợ giữa Các Bên (nếu có), trừ trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác.

(b) Nếu Bên Mua lựa chọn thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng, Bên Mua sẽ thanh toán các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần giới thiệu Bên Bán của Hợp Đồng này. Sau khi Bên Mua hoàn tất việc chuyển khoản, Bên Mua phải chuyển cho Bên Bán các chứng từ liên quan khi Bên Bán yêu cầu. Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua sẽ chỉ được xem là đã được Bên Bán nhận sau khi tiền chuyển khoản ngân hàng đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Mọi khoản phí ngân hàng và chi phí khác phải trả hoặc phải nộp liên quan đến việc thanh toán đó sẽ hoàn toàn do Bên Mua chịu.

**ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH TÒA NHÀ, CĂN HỘ**

**5.01 Chất Lượng Tòa Nhà, Căn Hộ**

Bên Bán cam kết xây dựng Tòa Nhà và Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng, trang thiết bị cho Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

**5.02 Tiến Độ Xây Dựng**

Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà và Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây[[5]](#footnote-5):

1. Giai đoạn 1: [•]
2. Giai đoạn 2: [•]
3. Giai đoạn 3: [•]

**5.03 Cơ Sở Hạ Tầng, Tiện Ích Chung**

(a) 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 Tòa Nhà 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.

(b) Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, hạ tầng xã hội (nhà trẻ) phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

(c) Điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, và các dịch vụ tiện ích khác được sử dụng riêng bởi Bên Mua sẽ được cung cấp bởi các nhà cung cấp được ủy quyền liên quan (trực tiếp hoặc gián tiếp hoặc thông qua Bên Bán) theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Tổ Chức/Cá Nhân cung cấp dịch vụ.

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

**6.01 Quyền Của Bên Bán**

(a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Mua Bán và tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

(b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

(c) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

(d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà: ban hành Bản Nội Quy Tòa Nhà, thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để quản lý, vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập bởi Hội Nghị Tòa Nhà.

(e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Mục 17.02 Hợp Đồng này.

(f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định Pháp Luật Việt Nam về xây dựng.

(g) Được thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ khi có sự chấp thuận của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên theo quy định Hợp Đồng này.

(h) Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo các điều kiện không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua (hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Hợp Đồng từ Bên Mua) và đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(i) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Bản Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam.

(k) Các quyền khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thoả thuận trong Hợp Đồng này.

**6.02 Nghĩa Vụ Của Bên Bán**

(a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.

(b) Xây dựng Tòa Nhà, Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.

(c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp Luật Việt Nam 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, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được Cơ Quan Nhà Nước chấp thuận.

(d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

(e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua.

(f) Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này và của Pháp Luật Việt Nam.

(g) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng.

(h) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với Tổ Chức/Cá Nhân cung cấp dịch vụ, tiện tích (điện, nước, dịch vụ viễn thông, truyền hình cáp, internet,…).

(i) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(k) Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Tòa Nhà khi chưa thành lập được Ban Quản Trị Tòa Nhà.

(l) 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.

(m) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng Căn Hộ.

(n) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết theo quy định tại Hợp Đồng này 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.

(o) Bảo đảm an toàn, bí 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 hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên.

(p) Giao cho Bên Mua 01 (một) bản sao Biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về xây dựng khi ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

(q) Nộp phí bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam với mức phí được xác định là 2% giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán. Để tránh hiểu nhầm, giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được tính theo giá bán căn hộ cao nhất của Tòa Nhà.

(r) 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 hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước

(s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thoả thuận trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

**7.01 Quyền Của Bên Mua**

(a) Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

(b) Được bố trí hai (02) chỗ để xe máy tại khu vực đỗ xe của Tòa Nhà theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà do Bên Bán chỉ định (khi Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa thành lập) hoặc sắp xếp của Ban Quản Trị Tòa Nhà (sau khi được thành lập) sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô cho Bên Mua dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào số lượng chỗ đậu xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ đậu xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ đậu xe ô tô của Tòa Nhà phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ đỗ xe công cộng. Để tránh hiểu nhầm, cho dù Bên Mua được đăng ký chỗ đậu xe ô tô thì diện tích dành cho việc đậu xe ô tô của Tòa Nhà không phải là Phần Sở Hữu Chung mà vẫn thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

(c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo quy định của Hợp Đồng này.

(d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Tổ Chức/Cá Nhân dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ.

(e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá Mua Bán, các khoản phạt (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và Pháp Luật Việt Nam.

(f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Mục 17.03 Hợp Đồng này.

(g) 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.

(h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(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.

(k) Yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

(l) Yêu cầu Bên Bán chịu phạt vi phạm do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này.

(m) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng Căn Hộ;

(n) 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 Điều 5 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực lớn hơn 5% 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;

(l) Các quyền khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thoả thuận trong Hợp Đồng này.

**7.02 Nghĩa Vụ Của Bên Mua**

(a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Mua Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.

(b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

(c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Chính Thức, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(d) Kể từ Ngày Bàn Giao Chính Thức, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Tòa Nhà,

(e) Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(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, lệ phí khác phát sinh theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và theo thỏa thuận với Tổ Chức/Cá Nhân cung cấp dịch vụ do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

(g) Thanh toán phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Tòa Nhà và Pháp Luật Việt Nam, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua.

(h) Chấp hành các quy định của Pháp Luật Việt Nam và Bản Nội Quy Tòa Nhà khi sử dụng Căn Hộ.

(i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà.

(k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

(l) 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 hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.

(m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

(n) Bên Mua xác nhận nếu thế chấp Hợp Đồng hoặc Căn Hộ cho tổ chức tín dụng để mua Căn Hộ thì đó là thỏa thuận giữa Bên Mua với tổ chức tín dụng. Thỏa thuận giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng không được trái hoặc gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng này. Các khoản thanh toán theo thỏa thuận giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng có giá trị ưu tiên thấp hơn các khoản thanh toán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

(o) Việc hoàn thành nghĩa vụ về cung cấp thông tin, giấy tờ và tài liệu cũng như việc thực hiện (các) thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc xử lý (các) mâu thuẫn, tranh chấp liên quan tới đồng sở hữu tiền mua Căn Hộ là trách nhiệm riêng của Bên Mua. Điều này không liên quan hoặc làm ảnh hưởng tới Bên Bán, không phải là cơ sở để thay đổi, chấm dứt và/hoặc hủy bỏ Hợp Đồng.

(p) Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các Cơ Quan Nhà Nước và các Tổ Chức/Cá Nhân khác có liên quan.

(q) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

* 1. **Trách Nhiệm Của Bên Bán**

(a) Bên Bán có trách nhiệm cung cấp hóa đơn tài chính cho Bên Mua liên quan tới Hợp Đồng này theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(b) Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, thanh toán phí và lệ phí.

(c) Bên Bán có trách nhiệm kê khai, nộp các khoản thuế và các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(d) Bên Bán có trách nhiệm thu, quản lý khoản Phí Bảo Trì (trong giai đoạn chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà) và chuyển cho Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này.

(đ) Thực hiện các trách nhiệm khác liên quan tới thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

* 1. **Trách Nhiệm Của Bên Mua**
  2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thuế giá trị gia tăng (để tránh hiểu nhầm thuế giá trị gia tăng đã được xác định trong Giá Mua Bán).
  3. Bên Mua có trách nhiệm góp Phí Bảo Trì (để tránh hiểu nhầm Phí Bảo Trì đã được xác định trong Giá Mua Bán).
  4. Bên Mua phải thanh toán các khoản phí, lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác với Cơ Quan Nhà Nước theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này khi Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo các thông báo của Cơ Quan Nhà Nước.

(đ) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí, các nghĩa vụ tài chính khác với Cơ Quan Nhà Nước, Tổ Chức/Cá Nhân khác trong quá trình sở hữu Căn Hộ (kể cả trong trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(e) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác với Cơ Quan Nhà Nước, Tổ Chức/Cá Nhân khác khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, bán và/hoặc cho thuê Căn Hộ.

(g) Thực hiện các trách nhiệm khác liên quan tới thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

**ĐIỀU 9. GIAO NHẬN, CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ**

**9.01 Điều Kiện Giao Nhận Căn Hộ**

Việc giao nhận Căn Hộ chỉ được thực hiện với các điều kiện sau:

(a) Căn Hộ đã hoàn thành xong việc xây dựng theo đúng thiết kế với nguyên vật liệu, trang thiết bị quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận của Các Bên.

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch tăng/giảm không vượt quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi tại Hợp Đồng này trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác theo quy định tại Mục 9.05.

(c) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

(d) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản tiền (bao gồm Giá Mua Bán, các khoản tiền phạt (nếu có) mà theo quy định tại Hợp Đồng này Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

**9.02 Ngày Bàn Giao**

(a) Các Bên thống nhất rằng Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày [•]/[•]/[•] (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

(b) Các Bên thống nhất rằng, Ngày Bàn Giao Chính Thức có thể sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến tối đa là 90 (chín mươi) ngày với điều kiện Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua biết về lý do chậm bàn giao trong trường hợp chậm bàn giao.

(c) Để tránh hiểu nhầm, nếu Ngày Bàn Giao Chính Thức sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Bán không được coi là vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

(d) Nếu Ngày Bàn Giao Chính Thức muộn quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao thì Bên Mua có quyền áp dụng quy định phạt chậm bàn giao và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này.

**9.03 Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**

(a) Trước Ngày Bàn Giao Chính Thức tối thiểu 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một thông báo có nội dung cơ bản theo mẫu quy định tại Phụ Lục 3 Hợp Đồng này (“**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**”) với các thông tin: Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế; diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng căn hộ ghi trên Hợp Đồng (nếu có); Ngày Bàn Giao Chính Thức; số tiền mà Bên Mua phải thanh toán trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Chính Thức.

(b) Trường hợp Bên Mua có lý do chính đáng không thể đến kiểm tra, đo đạc và/hoặc nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Chính Thức như trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán và đề xuất Ngày Bàn Giao Chính Thức khác với điều kiện:

(i) Số lần thông báo đề nghị rời Ngày Bàn Giao Chính Thức tối đa không quá 02 (hai) lần;

(ii) Ngày Bàn Giao Chính Thức mới do Bên Mua đề xuất không vượt quá 07 (bảy) Ngày Làm Việc so với Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc thông báo trước đó của Bên Mua, trừ trường hợp Các Bên có chấp thuận khác đi.

(c) Các Bên đồng ý rằng, cho dù Bên Mua có nhận được hay không nhận được Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ thì Bên Mua vẫn sẽ có các trách nhiệm phát sinh theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và quy định tại Hợp Đồng này nếu Bên Bán đã hoàn thành phương thức thông báo theo quy định tại Điều 18.

**9.04 Thanh Toán**

(a) Vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Chính Thức, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền được quy định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.

(b) Trước khi Bên Mua vào Căn Hộ thực hiện thủ tục kiểm tra, đo đạc và nhận bàn giao Căn Hộ, đại diện của Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua xuất trình các chứng từ chứng minh việc đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Mục 9.04(a) nêu trên.Trường hợp Bên Mua không xuất trình được các chứng từ nêu trên, đại diện của Bên Bán có quyền từ chối thực hiện thủ tục kiểm tra, đo đạc và giao nhận Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

**9.05 Kiểm Tra, Đo Đạc, Giao Nhận Căn Hộ**

(a) Vào Ngày Bàn Giao Chính Thức (được ghi trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong văn bản đề nghị rời Ngày Bàn Giao Chính Thức của Bên Mua phù hợp với quy định tại Mục 9.03(b)), Bên Mua hoặc Tổ Chức/Cá Nhận được Bên Mua ủy quyền hợp lệ có mặt tại Căn Hộ để cùng với đại diện Bên Bán tiến hành kiểm tra tình trạng, diện tích của Căn Hộ và thực hiện thủ tục giao nhận Căn Hộ. Nếu Bên Mua không có mặt hoặc không ủy quyền cho Tổ Chức/Cá Nhân khác có mặt hoặc không xuất trình chứng từ chứng minh hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Mục 9.04(a) vào Ngày Bàn Giao Chính Thức thì:

(i) Bên Mua được coi là đã chấp nhận Căn Hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, chấp nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế, chấp thuận nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền như được mô tả trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ;

(ii) Bên Bán được coi là đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đúng thời hạn và được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm (trừ trách nhiệm Bảo Hành) và chế tài theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam;

(iv) Bên Mua vẫn có trách nhiệm phải thanh toán các khoản thanh toán đến hạn và các trách nhiệm khác theo quy định tại Hợp Đồng này.

(b) Các Bên cùng tiến hành kiểm tra tình trạng Căn Hộ; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế; phần diện tích chênh lệch (nếu có); các điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ; các yêu cầu sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng của Căn Hộ (nếu có); Giá Mua Bán (trong trường hợp phải điều chỉnh) và việc thanh toán số tiền này phù hợp với quy định tại Mục 3.02(b); ký xác nhận Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

(c) Trên cơ sở kết quả kiểm tra, đo đạc Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà thực tế, Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu:

(i) Căn Hộ chưa hoàn thành xong việc xây dựng theo đúng thiết kế với nguyên vật liệu, trang thiết bị quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận của Các Bên trước đó; hoặc

(ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch tăng/giảm vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi tại Hợp Đồng này; hoặc

(iii) Bên Bán chưa hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch tăng/giảm vượt quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, nếu Bên Mua từ chối nhận Căn Hộ thì có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây:

(i) Lựa chọn mua Căn Hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc

(ii) Đồng ý nhận Căn Hộ và điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với phần chênh lệch diện tích theo quy định tại Mục 3.02 Hợp Đồng này; hoặc

(iii) Phương thức do Các Bên thỏa thuận tại thời điểm đó.

Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc lựa chọn một trong các phương thức xử lý quy định tại Mục này sẽ được Các Bên thỏa thuận trong Biên bản làm việc.

(d) Trên cơ sở kết quả kiểm tra Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng so với mô tả tại Hợp Đồng và/hoặc theo thỏa thuận trước đó với Bên Bán thì Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc đơn đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết trong thời hạn được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc đơn đề nghị sửa chữa. Nếu Bên Mua ký đơn đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết của Căn Hộ so với mô tả trong Hợp Đồng như đã liệt kê trong trong đơn 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 theo đúng thông báo của Bên Bán. Đối với trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn và phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ.

(e) Việc giao nhận Căn Hộ sẽ được lập thành biên bản và ký kết giữa Các Bên với nội dung như mẫu quy định tại Phụ Lục 4 Hợp Đồng này (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”).

**9.06 Chuyển Giao Quyền Sở Hữu Căn Hộ**

Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng này, kể từ Ngày Bàn Giao Chính Thức, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của một người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

# ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

**10.01 Xin Cấp Giấy Chứng Nhận**

Tùy thuộc vào sự tuân thủ của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, Bên Bán sẽ, trên cơ sở nỗ lực tối đa và thay mặt Bên Mua, trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chính Thức thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận sau khi (i) Bên Mua thanh toán Giá Mua Bán đến hạn và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua cung cấp đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận. Để Bên Bán có thể thay mặt Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua đồng ý rằng:

(a) Sau khi Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một thông báo bằng văn bản quy định về các tài liệu cần thiết mà Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận;

(b) Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán đề nghị cung cấp tài liệu này, Bên Mua phải gửi cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết trong hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.

(c) Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán trong việc có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước có liên quan khi được yêu cầu và trong việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu kể từ khi Bên Bán yêu cầu, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán phù hợp với Pháp Luật Việt Nam hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan cho mục đích để được cấp Giấy Chứng Nhận;

(d) Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí, chi phí và thuế phát sinh có liên quan mà Pháp Luật Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc đóng góp cho Ngân sách Nhà nước khi xin cấp Giấy Chứng Nhận;

(e) Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi và/hoặc yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện yêu cầu đó của các Cơ Quan Nhà Nước đó;

(g) Để tránh hiểu nhầm, nếu Bên Mua không cung cấp hồ sơ đúng hạn hoặc không thanh toán các khoản phí, lệ phí và chi phí hoặc không cung cấp thông tin theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền theo quy định tại Mục 10.01 này thì sẽ được xem như Bên Mua từ bỏ quyền yêu cầu Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thay mặt Bên Mua và Bên Mua tự nguyện và tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền còn lại của Hợp Đồng này (nếu có) tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua có thể thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;

(h) Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp nhận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Bán không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sự chậm trễ phát sinh nào trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

**10.02 Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**

Giấy Chứng Nhận sẽ được bàn giao cho Bên Mua theo thông báo bàn giao của Bên Bán với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 11. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ

**11.01 Phạm Vi, Thời Hạn Bảo Hành**

Thời hạn bảo hành (“**Thời Hạn Bảo Hành**”) là: (i) 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Tòa Nhà được nghiệm thu đưa đưa vào sử dụng đối với 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; và (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ.

**11.02 Các Quy Định Khác Về Bảo Hành**

(a) Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện bảo hành. Trong thời hạn 7 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định.

(b) Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

(c) Để tránh hiểu nhầm, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:

(i) Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;

(ii) Các hư hỏng do bất cẩn, lỗi, sử dụng sai mục đích hoặc chỉnh sửa của Bên Mua hoặc người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;

(iii) Các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra; và

(iv) Các trường hợp không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán, bao gồm cả những phần/bộ phận và thiết bị của Căn Hộ do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.

(d) Trong Thời Hạn Bảo Hành, nếu có bất kỳ hư hỏng nào đối với Căn Hộ thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:

(i) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ trong vòng tối đa 03 (ba) ngày phải thông báo cho Bên Bán và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiểu thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp không thông báo trong thời hạn nêu trên, thì Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng phải chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.

(ii) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Căn Hộ.

(iii) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc công ty chuyên nghiệp được Bên Bán thuê để vào Căn Hộ và cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Căn Hộ.

# 11.03 Bảo Trì

Việc Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung trong Tòa Nhà sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam về nhà ở, Bản Nội Quy Tòa Nhà.

# ĐIỀU 12. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ

**12.01 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**

Bên Mua được quyền sở hữu riêng phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**”).

**12.02 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**

(a) Bên Bán được quyền sở hữu riêng phần diện tích trong Tòa Nhà 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 Mua Bán (“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**”);

(b) Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán gồm các Căn Hộ chưa bán, tầng kỹ thuật (không bao gồm hộp kỹ thuật), phần diện tích các khu thương mại, trung tâm chăm sóc sức khỏe, bể bơi, phần diện tích bố trí đỗ xe ô tô.

**12.03 Phần Sở Hữu Chung**

Các chủ sở hữu Căn Hộ (trong đó có Bên Mua) và Bên Bán sở hữu chung các phần diện tích, thiết bị được sử dụng chung trong Tòa Nhà (“**Phần Sở Hữu Chung**”) bao gồm:

(a) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các chủ sở hữu Căn Hộ khác, bao gồm phòng sinh hoạt cộng đồng, nơi để xe (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), sân vườn, sân chơi trẻ em, nơi để xe (không bao gồm chỗ đậu xe ô tô) được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích.

(b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà gồm khung, cột, tường chịu lực, hàng rào, tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu các căn hộ trong Tòa Nhà.

(c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà nhưng được kết nối với Tòa Nhà và các khu vực khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, 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.

(d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà 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 và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

* 1. **Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**

(a) Phí quản lý vận hành Tòa Nhà được sử dụng để thanh toán các chi phí sau đây (nếu phát sinh):

1. Tất cả các chi phí hoạt động cần thiết liên quan đến quản lý và hoạt động của Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung;
2. Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị Tòa Nhà;
3. Chi phí trả cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;
4. Bảo hiểm cho Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung;
5. Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung;
6. Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị Tòa Nhà và Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;
7. Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý và vận hành Tòa Nhà, bao gồm như an ninh, vệ sinh, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây, lau dọn phần sở hữu chung, vận hành của thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện và nước công cộng, hệ thống chiếu sáng, và các chi phí khác cho mục đích duy trì tiện ích công cộng.

Danh mục các công việc và chi phí phát sinh được sử dụng phí quản lý vận hành Tòa Nhà để thanh toán có thể được điều chỉnh, bổ sung bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà tùy từng giai đoạn phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và không vượt quá mức phí trần do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

(b) Giai đoạn Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa thành lập:

(i) Tính từ Ngày Bàn Giao Chính Thức (trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao, không ký Biên Bản Bàn Giao Chính thức thì Ngày Bàn Giao Chính Thức trong trường hợp này được xác định theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ) đến thời điểm Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, phí quản lý vận hành Tòa Nhà dự kiến là [•] VND/m2/tháng ([•] Đồng một mét vuông một tháng) chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Mức phí quản lý vận hành Tòa Nhà có thể được điều chỉnh bởi Bên Bán nhưng phải phù hợp với Pháp Luật Việt Nam và với thực tế tại từng thời điểm nhưng không vượt quá mức phí trần do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định;

(ii) Bên Mua có trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà cho Bên Bán trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

(c) Giai đoạn Ban Quản Trị Tòa Nhà đã được thành lập:

Mức phí, phương thức và thời hạn đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định và theo thỏa thuận giữa Ban Quản Trị Tòa Nhà với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà phù hợp với Pháp Luật Việt Nam.

# ĐIỀU 13. CAM KẾT, CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC BÊN

**13.01 Các Cam Kết**

(a) Bên Bán có quyền phát triển Dự Án và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(b) Bên Bán đã đáp ứng tất cả các điều kiện đối với bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh được quy định theo Pháp Luật Việt Nam và theo đó, Căn Hộ đủ điều kiện để bán cho Bên Mua.

(c) Nghĩa vụ tài chính của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thời hạn đã cam kết đã được bảo lãnh theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

(d) Bên Mua cam kết đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin, tài liệu về Dự Án, Tòa Nhà, Căn Hộ và theo đây đồng ý và chấp nhận Căn Hộ với các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

(đ) Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép, ép buộc hoặc lừa dối.

(e) Bên Mua cam kết bất kỳ khoản tiền nào được dùng để thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp và sẽ tự chịu trách nhiệm đối với việc giải quyết tranh chấp (nếu có).

(g) Các Bên cam kết thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng này.

**13.02 Các Cam Đoan Và Bảo Đảm**

(a) Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba có liên quan đảm bảo rằng mình có đủ tư cách, điều kiện để mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và để thực hiện mọi hành vi và ký kết tất cả các tài liệu khác mà có thể được Bên Bán yêu cầu hợp lý tại từng thời điểm nhằm làm cho Hợp Đồng này có hiệu lực.

(b) Bên Mua thừa nhận rằng việc ký Hợp Đồng này là tự nguyện và sẽ tự chịu trách nhiệm cho bất cứ thua lỗ hoặc thiệt hại nào (dù trực tiếp hay gián tiếp) mà Bên Mua phải gánh chịu do việc Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

(c) Thông tin mà một Bên cung cấp cho Bên kia để đàm phán, ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, theo nhận thức và tin tưởng tối đa của Bên cung cấp là xác thực và chính xác về mọi khía cạnh đáng kể vào ngày thông tin đó được cung cấp.

# ĐIỀU 14. THẾ CHẤP, CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA HỢP ĐỒNG

**14.01 Thế Chấp Hợp Đồng, Căn Hộ**

(a) Trước thời điểm Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có nhu cầu thế chấp các quyền phát sinh từ Hợp Đồng này và/hoặc Căn Hộ cho các Tổ Chức/Cá Nhân khác thì phải thông báo cho Bên Bán để cùng phối hợp, thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận với Tổ Chức/Cá Nhân và Pháp Luật Việt Nam.

(b) Sau thời điểm Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận, việc thế chấp Căn Hộ cho các Tổ Chức/Cá Nhân khác do Bên Mua tự quyết định, thực hiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và thỏa thuận với Tổ Chức/Cá Nhân nhận thế chấp.

**14.02 Chuyển Nhượng Hợp Đồng**

(a) Quyền chuyển nhượng Hợp Đồng:

Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đã nhận bàn giao nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào.

(b) Thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng:

Nếu Bên Mua (“**Bên Chuyển Nhượng**”) mong muốn chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào (“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”) thì thủ tục cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ được thực hiện như sau:

1. Bên Chuyển Nhượng phải lập và gửi cho Bên Bán yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng theo mẫu do Bên Bán quy định ít nhất bảy (7) Ngày Làm Việc trước khi tiến hành giao dịch;
2. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng theo mẫu quy định bởi Pháp Luật Việt Nam. Khi đề nghị công chứng, các bên phải xuất trình Hợp Đồng này để công chứng viên kiểm tra; nếu Hợp Đồng này được chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì khi đó, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cũng phải xuất trình (các) thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng ở lần trước;
3. Sau khi ký kết thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng như được nêu trên, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ tiến hành thủ tục nộp thuế thu nhập theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
4. Sau khi hoàn thành thủ tục nộp thuế thu nhập; Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng (gồm một bản sao hợp lệ của thông báo nộp thuế thu nhập, biên lai thuế thu nhập của cơ quan thuế hoặc giấy tờ chứng minh việc miễn thuế thu nhập; bản sao hợp lệ của Hợp Đồng (nếu áp dụng); bản gốc thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng đã có chứng nhận của công chứng); và các giấy tờ khác nếu Pháp Luật Việt Nam có quy định để Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này. Miễn là việc chuyển nhượng Hợp Đồng không bị Pháp Luật Việt Nam ngăn cấm; Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng và giao lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trong vòng năm (05) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trong trường hợp này, Bên Bán không được thu bất kỳ một khoản phí nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

Để rõ ràng, các thủ tục, trình tự của việc chuyển nhượng này được thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp Luật Việt Nam và Bên Bán có quyền điều chỉnh thủ tục này nếu Pháp Luật Việt Nam có quy định hoặc yêu cầu khác.

Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Bán đồng ý xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng không được diễn giải hay hiểu như là việc Bên Bán đã kiểm tra và thừa nhận, xác nhận rằng: (i) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có đầy đủ các điều kiện và năng lực hành vi dân sự theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi tham gia giao dịch chuyển nhượng được dự tính tại Điều này; và (ii) giao dịch chuyển nhượng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình; và (iii) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Chuyển Nhượng và các khoản nợ mà Bên Chuyển Nhượng chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có)) và trách nhiệm theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng sẽ do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự giải quyết.

(c) Trách nhiệm thực hiện Hợp Đồng:

Trong các trường hợp được nêu tại Mục 14.02(b), sau khi Bên Bán xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này thì:

(i) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Mua tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này; và

(ii) Mọi khoản tiền đã được Bên Chuyển Nhượng thanh toán trước đó theo Hợp Đồng này sẽ không được Bên Bán hoàn lại và sẽ được chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Cho đến khi giao dịch chuyển nhượng này hoàn thành theo Pháp Luật Việt Nam, Bên Chuyển Nhượng vẫn có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Ngoài ra, kể từ ngày Bên Bán xác nhận thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Chuyển Nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng, và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trực tiếp thực thi các quyền và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo đúng quy định của Hợp Đồng này và sẽ được xem như là Bên Mua của Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

15.01 Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không được cấu thành một vi phạm đối với Hợp Đồng này hoặc làm phát sinh quyền khiếu kiện theo Hợp Đồng này nếu, và trong chừng mực mà việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên, Bên nào mà việc thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ phải thông báo kịp thời cho Bên kia ngay khi Bên đó nhận biết được việc không có khả năng thực hiện nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ nỗ lực tối đa để tránh hoặc loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.02 Để tránh hiểu nhầm, mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là một Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.03 Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này (ngoài nghĩa vụ nỗ lực tối đa để loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tiếp tục thực hiện trong chừng mực mà thực tế cho phép trong suốt thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.04 Không ảnh hưởng đến Mục17.04, nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và khiến cho Hợp Đồng này không thể thực hiện trong thời hạn 06 (sáu) tháng liên tiếp trở lên thì Các Bên có thể thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 16.TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

**16.01 Chậm Thanh Toán**

(a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Giá Mua Bán theo quy định tại Mục 4.01 Hợp Đồng này mà Bên Mua không thanh toán, thì Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán trên bất kỳ số tiền đến hạn và phải thanh toán nào theo Hợp Đồng này với lãi suất bằng 150% mức lãi suất cho vay kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả lãi sau do Ngân hàng TMCP [•] – Chi nhánh [•] công bố và áp dụng tại thời điểm thanh toán thực tế cho mỗi ngày chậm thanh toán, tính từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận thanh toán đầy đủ.

(b) Việc thanh toán cho bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm việc thanh toán Giá Mua Bán, tiền lãi chậm thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng này) không được vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, nếu không Bên Bán sẽ, tùy theo quyết định của mình, có quyền mà không có nghĩa vụ, chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Mục 17.02 của Hợp Đồng này hoặc khởi kiện Bên Mua ra Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu thanh toán.

**16.02 Chậm Bàn Giao**

(a) Trường hợp Căn Hộ đủ điều kiện được bàn giao chậm hơn Ngày Bàn giao Dự Kiến quá 90 (chín mươi) ngày, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi căn cứ trên tổng số tiền của Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất như quy định tại Mục 16.01(a) của Hợp Đồng này, cho thời gian bàn giao chậm trễ tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cộng với 90 (chín mươi) ngày cho đến Ngày Bàn Giao Chính Thức, với điều kiện là Bên Mua sẽ không yêu cầu Bên Bán khấu trừ tiền lãi theo Mục này (nếu có) vào bất kỳ phần thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán. Khoản tiền lãi này (nếu có) sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chính Thức.

(b) Các Bên đồng ý rằng thời gian chậm bàn giao như được quy định tại Mục 16.02(a) không được vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn GiaoDự Kiến. Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua trong thời hạn chậm bàn giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và hệ quả của việc chấm dứt ngày sẽ theo quy định tại Mục17.03 của Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 17. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

**17.01 Các Trường Hợp Chấm Dứt Hợp Đồng**

Hợp Đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau:

1. Các Bên đồng ý bằng văn bản chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn; hoặc
2. Bởi Bên Bán theo quy định tại Mục 16.01(b) (Chậm Thanh Toán); hoặc
3. Bởi Bên Mua theo quy định tại Mục 16.02(b) (Chậm Bàn Giao); hoặc
4. Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Mục 15.04.

**17.02 Chấm Dứt Bởi Bên Bán**

(a) Trong trường hợp Bên Bán thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Mục 17.01(b), Bên Bán gửi cho Bên Mua một văn bản thông báo chấm dứt trước bảy (7) ngày và sau khi hết thời hạn thông báo trước này thì việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Mục 17.02(b) dưới đây.

(b) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Mục 16.01(b) thì:

(i) Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực, ngoại trừ bất cứ vi phạm nào đã xảy ra trước khi chấm dứt Hợp Đồng.

(ii) Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định của mình, ký kết hợp đồng mua bán căn hộ khác để bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào.

1. Bên Bán sẽ được quyền khấu trừ các khoản tiền sau đây vào bất kỳ khoản tiền Giá Mua Bán đã nhận được từ Bên Mua:

* Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam mà Bên Bán phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp Đồng của Bên Mua..
* Khoản tiền phạt tương đương với 8% của Giá Mua Bán mà Bên Mua phải chịu do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này; và
* Tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Mục 16.01.

1. Phần còn lại của Giá Mua Bán nhận được từ Bên Mua sẽ chỉ được Bên Bán hoàn trả mà không tính lãi cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Mục 17.02 này trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
2. Trong trường hợp Giá Mua Bán đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ vào các khoản tiền quy định tại Mục 17.02 này thì trong vòng bảy (7) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Mục 16.01.

**17.03 Chấm Dứt Bởi Bên Mua**

(a) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Mục 17.01(c), Bên Mua gửi cho Bên Bán một văn bản thông báo chấm dứt trước bảy (7) ngày và sau khi hết thời hạn thông báo trước này thì việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Mục 17.03(b) dưới đây.

(b) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Mục 17.01(c) thì:

(i) Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực, ngoại trừ bất cứ vi phạm nào đã xảy ra trước khi chấm dứt Hợp Đồng;

(ii) Bên Bán sẽ: hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán Giá Mua Bán cho Bên Bán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này; các khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại Mục 16.02 chịu khoản tiền phạt bằng 8% Giá Mua Bán; các khoản tiền trên sẽ được chuyển cho Bên Mua trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này.

(iii) Tiền bồi thường cho bất kỳ thiệt hại nào khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam mà Bên Mua phải gánh chịu do việc không thực hiện Hợp Đồng của Bên Bán cùng với thời điểm thanh toán khoản tiền theo quy định tại Mục 17.03(b)(ii) nêu trên.

(iv) Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định của mình, ký kết hợp đồng mua bán căn hộ khác để bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào.

**17.04 Chấm Dứt Theo Thỏa Thuận**

Nếu Hợp Đồng này chấm dứt theo thỏa thuận của Các Bên theo quy định tại Mục 17.01(a) và 17.01(d), Các Bên sẽ ký kết một bản thanh lý Hợp Đồng và sau đó, vào hoặc trước khi kết thúc thời hạn ba (3) tháng tính từ ngày của bản thanh lý đó, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua phần Giá Mua Bán mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi. Từ ngày của bản thanh lý này, Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào theo toàn quyền quyết định của mình.

# ĐIỀU 18. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

18.01 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu kiện hoặc thư từ giao dịch, ... gửi từ một Bên cho Bên kia phải được lập thành văn bản và được gửi đến địa chỉ tương ứng nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp có thay đổi theo thông báo bằng văn bản của Các Bên.

18.02 Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch, ... do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận: (i) vào ngày nhận nếu giao tận tay; hoặc (ii) vào ngày bên gửi nhận được bằng chứng thông thường xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax; hoặc (iii) vào ngày thứ ba sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh. Trong các trường hợp đó, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán, hoặc thư từ giao dịch, ... nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào Ngày Làm Việc tiếp theo.

# ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

**19.01 Luật Điều Chỉnh**

Hợp Đồng này sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi Luật Pháp Việt Nam.

**19.02 Giải Quyết Tranh Chấp**

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết được, mỗi Bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

# ĐIỀU 20. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

**20.01 Hiệu Lực**

Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**20.02 Hiệu Lực Từng Phần**

Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Pháp Luật Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc việc áp dụng quy định đó bị tòa án có thẩm quyền tuyên là bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành, thì Các Bên sẽ nỗ lực một cách thiện chí để thỏa thuận về việc sửa đổi nhằm khắc phục việc bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thi hành đó mở mức độ tối đa có thể.

**20.03 Tính Thống Nhất, Hiệu Lực Cao Nhất**

(a) Mọi Phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp Đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các Phụ lục và điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, thì các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.

(b) Hợp Đồng này và các Phụ lục cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất cứ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc thư đề nghị nào liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên.

**20.04 Người Kế Nhiệm Và Nhận Chuyển Nhượng**

Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán, và đối với Bên Mua và những người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa của Bên Mua.

**20.05 Các Bản Gốc**

Hợp Đồng này được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, mỗi Bên giữ hai (02) bản.

**ĐỂ LÀM BẰNG**, Các Bên đã tiến hành ký kết hoặc để người đại diện theo ủy quyền của mình ký kết Hợp Đồng này vào ngày được nêu tại phần đầu Hợp Đồng.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **Chữ ký: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Họ và tên: [•]**  **Chức vụ: [•]** | **BÊN MUA**  **Chữ ký: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Họ và tên: [•]** |

**PHỤ LỤC 1**

**DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ**

**VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ**

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•]/ICIDComplex/HĐMBCH ngày [•])

1. **DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ[[6]](#footnote-6)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **HẠNG MỤC** | **MÔ TẢ VẬT LIỆU** | **GHI CHÚ** |
| **I** | **PHÒNG KHÁCH + PHÒNG BẾP** | | |
| 1 | Cửa chính | [•] |  |
| 2 | Sơn tường, trần | [•] |  |
| 3 | Trần thạch cao | [•] |  |
| 4 | Sàn nhà | [•] |  |
| 5 | Sàn ban công | [•] |  |
| 6 | Cửa sổ | [•] |  |
| 7 | Chuông cửa | [•] |  |
| **II** | **PHÒNG NGỦ** | | |
| 1 | Cửa phòng | [•] |  |
| 2 | Sơn tường, trần | [•] |  |
| 3 | Sàn nhà | [•] |  |
| 4 | Sàn ban công | [•] |  |
| 5 | Trần thạch cao | [•] |  |
| 6 | Cửa sổ | [•] |  |
| 7 | Cửa ra ban công | [•] |  |
| **III** | **PHÒNG BẾP** | | |
| 1 | Sơn tường, trần | [•] |  |
| 2 | Sàn nhà | [•] |  |
| 3 | Trần thạch cao | [•] |  |
| 4 | Thiết bị bếp | [•] |  |
| 5 | Van tổng trong nhà | [•] |  |
| 6 | Cửa lô gia | [•] |  |
| **IV** | **PHÒNG TẮM + WC** | | |
| 1 | Cửa phòng | [•] |  |
| 2 | Tường | [•] |  |
| 3 | Sơn tường, trần | [•] |  |
| 4 | Trần thạch cao | [•] |  |
| 5 | Sàn nhà | [•] |  |
| 6 | Chậu rửa | [•] |  |
| 7 | Vòi rửa | [•] |  |
| 8 | Sen tắm | [•] |  |
| 9 | Bồn cầu | [•] |  |
| 10 | Gương | [•] |  |
| 11 | Bộ phụ kiện | [•] |  |
| 14 | Máy hút mùi | [•] |  |
| **V** | **CÁC CHI TIẾT KHÁC** | | |
|  | Thiết bị điện | [•] |  |

1. **SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, BẢN VẼ CỦA CĂN HỘ**
2. Sơ đồ vị trí Tòa Nhà (Bản vẽ đính kèm)
3. Sơ đồ vị trí Căn Hộ (Bản vẽ đính kèm)
4. Bản vẽ mặt bằng Căn Hộ (Bản vẽ đính kèm).

**PHỤ LỤC 02**

**MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

Hà nội, ngày [•] tháng [•] năm [•]

|  |  |
| --- | --- |
| **Kính gửi:** | **Công ty/Ông/Bà [•]**  CMND/Hộ chiếu: [•]  Địa chỉ: [•]  (Sau đây còn gọi là “**Bên Mua**”) |

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] được ký giữa Công ty [•] (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [•](“**Hợp Đồng**”).

Hiện tại Dự Án đã hoàn việc xây dựng đến [•][[7]](#footnote-7).

Chúng tôi, Bên Bán đề nghị Bên Mua thanh toán số tiền Đợt [•] của việc mua Căn Hộ theo Điều 4 của Hợp Đồng, thông tin cụ thể như sau:

1. **Số tiền thanh toán:**

Là số tiền bằng [•] VND (Bằng chữ: [•] Đồng)

1. **Hình thức thanh toán:**

Bên Mua có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

Tên ngân hàng: [•]

Tên tài khoản ngân hàng: [•]

Số tài khoản Đồng Việt Nam: [•]

Nội dung: Trả tiền Đợt [•] thanh toán Giá Mua Bán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] ngày [•].

1. **Lưu ý quan trọng:**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên chậm nhất là vào ngày [•][[8]](#footnote-8). Nếu sau 10 (mười) ngày kể từ ngày [•], nếu Quý Ông/Bà chưa thanh toán, Quý Ông/Bà có trách nhiệm trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn

**Thay mặt Công ty [•]**

**PHỤ LỤC 03**

**MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ**

Hà nội, ngày [•] tháng [•] năm [•]

|  |  |
| --- | --- |
| **Kính gửi:** | **Công ty/Ông/Bà [•]**  CMND/Hộ chiếu: [•]  Địa chỉ: [•]  (Sau đây còn gọi là “**Bên Mua**”) |

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] được ký giữa Công ty [•] (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [•](“**Hợp Đồng**”). Chúng tôi, Bên Bán xin vui mừng thông báo Căn Hộ đã đủ điều kiện giao nhận theo quy định của Hợp Đồng.

Bên Bán sau đây thông báo về thông tin Căn Hộ, đề nghị Bên Mua tiếp nhận và thanh toán, cụ thể:

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo kết quả đo đạc của Bên Bán: [•]m2;
2. Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trên Hợp Đồng: tăng/giảm [•]m2 (tỷ lệ tăng/giảm là [•]%).
3. Ngày Bàn Giao Chính Thức: Bên Bán mời Bên Mua vào ngày [•] đến Căn Hộ để thực hiện thủ tục kiểm tra, đo đạc và nhận bàn giao Căn Hộ.

Lưu ý:

* + 1. Trường hợp Bên Mua ủy quyền cho Tổ Chức/Cá Nhân khác thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.
    2. Trường hợp Bên Mua không đến thì được coi là Bên Mua chấp nhận Căn Hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng, chấp nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế, đồng ý nhận Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Chính Thức, chấp thuận nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu tại Mục 4 Thông Báo này.
    3. Trường hợp Bên Mua có lý do chính đáng không thể tham gia thực hiện thủ tục kiểm tra, đo đạc Căn Hộ vào ngày [•], Bên Mua có thể gửi thông báo bằng văn bản cho chúng tôi và đề xuất Ngày Bàn Giao Chính Thức với điều kiện không vượt quá 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày [•].

1. Căn cứ vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế, quy định của Hợp Đồng và kết quả thực hiện Hợp Đồng, số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho chúng tôi vào hoặc trước Ngày Bàn Giao Chính Thức là: [•] VND (Bằng chữ: [•] Đồng), trong đó:
2. Đợt 6 Giá Trị Căn Hộ và Thuế GTGT: [•] VND (Bằng chữ: [•] Đồng).
3. Phí Bảo **T**rì: [•] VND (Bằng chữ: [•] Đồng).
4. Các khoản phải thanh toán khác (nếu có): [•] VND (Bằng chữ: [•] Đồng).

Bên Mua có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

Tên ngân hàng: [•]

Tên tài khoản ngân hàng: [•]

Số tài khoản Đồng Việt Nam: [•]

Nội dung: Trả tiền Đợt [•] thanh toán Giá Mua Bán theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] ngày [•].

Trân trọng cảm ơn và rất mong được đón tiếp Quý Ông/Bà.

**Thay mặt Công ty [•]**

**PHỤ LỤC 04**

**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“**Biên Bản**”) được lập ngày [•]/[•]/[•] giữa các bên sau đây:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Công ty | : | [•] (“**Bên Bán**”) |
| Trụ sở | : | [•] |
| Điện thoại | : | [•] |
| Đại diện bởi | : | [•] |

và

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ông/Bà | : | [•] (“**Bên Mua**”) |
| CMND/Hộ chiếu | : | [•] |
| Địa chỉ | : | [•] |
| Điện thoại | : | [•] |

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•] ký ngày [•]/[•]/[•] giữa Bên Bán và Bên Mua (“**Hợp Đồng**”) và trên cơ sở kết quả kiểm tra, đo đạc thực tế Căn Hộ; Các Bên đồng ý rằng:

* + - 1. **KẾT QUẢ KIỂM TRA, ĐO ĐẠC CĂN HỘ**

1. Bên Mua xác nhận:

(a) Căn Hộ đã hoàn thành xong việc xây dựng theo đúng thiết kế với nguyên vật liệu, trang thiết bị quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận của Các Bên.

(b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà, các công trình hạ tầng 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. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế: [•]m2;

3. Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trên Hợp Đồng: tăng/giảm [•] m2 (tỷ lệ tăng/giảm là [•]%).

1. Giá Mua Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế: [•] VND ([•] Đồng)
2. Bên Mua yêu cầu sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng của Căn Hộ sau:
3. [•]
4. [•]
5. Nội dung khác (nếu có): [•]
   * + 1. **GIAO NHẬN CĂN HỘ**
6. Thông tin Căn Hộ bàn giao:
7. Căn Hộ số:[•] tầng [•] tòa [•]: Tòa Nhà ICID Complex – tại Lô C37 Khu C – Khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
8. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế: [•]m2.
9. Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo quy định của Hợp Đồng tính đến ngày ký Biên Bản này.
10. Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
11. Bên Mua đồng ý đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ với tư cách là Chủ sở hữu Căn Hộ (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp Đồng).

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ hai (02) bản.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  Chữ ký: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Họ và tên: [•]  Chức vụ: [•] | **BÊN MUA**  Chữ ký: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Họ và tên: [•] |

**PHỤ LỤC 05**

**BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ**

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [•]/ICID - Complex/HĐMBCH ngày [•])

1. **PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa Nhà được áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, chủ đầu tư và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng (các) Căn Hộ thuộc Tòa Nhà.

1. **GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Bản Nội Quy này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

* 1. **“Bản Nội Quy”**có nghĩa là bản nội quy này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Hội Nghị Tòa Nhà quyết định.
  2. **“Chủ Đầu Tư”**có nghĩa là Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Hạ Tầng, Địa chỉ: Tổ 2, khu Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
  3. **“Chủ Sở Hữu”**có nghĩa là tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Tòa Nhà theo Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ Đầu Tư (nếu có) và đã được Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ.
  4. **“Người Sử Dụng Căn Hộ”**có nghĩa là tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp theo hình thức phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và pháp luật khác có liên quan phần sở hữu riêng trong Tòa Nhà.
  5. **“Hợp Đồng”**có nghĩa là hợp đồng giữa Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ để trao cho người đó quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn Hộ, phần sở hữu riêng (liên quan tới khu thương mại, văn phòng hoặc diện tích khác) trong Tòa Nhà.
  6. **“Hội Nghị Tòa Nhà”**có nghĩa là như quy định tại Điều 11 Bản Nội Quy này.
  7. **“Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà**”có nghĩa là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

1. **QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CHỦ ĐẦU TƯ**
   1. Thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định tại Khoản 2 và điểm b Khoản 3 Điều 27 của 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 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 tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Tòa Nhà tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà;
   2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
   3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị Tòa Nhà và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.
   4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Tòa Nhà cho Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
   5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà 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.
   6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bào trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác;
   7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư;
   8. Phối hợp với Ban Quản Trị Tòa Nhà để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
   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. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
2. **ĐƠN VỊ QUẢN LÝ TÒA NHÀ**

4.1. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có thể là Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị khác có đủ điều kiện và chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở.

4.2. Khi chưa tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu thì Chủ Đầu Tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành Tòa Nhà. Trường hợp Tòa Nhà có thang máy mà Chủ Đầu Tư không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

4.3. Sau khi tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu, việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành Tòa Nhà được thực hiện theo quy định sau đây:

(a) Trường hợp Tòa Nhà có thang máy thì Hội Nghị Tòa Nhà tự quyết định việc quản lý vận hành theo hình thức tự quản hoặc thuê đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành;

(b) Trường hợp Tòa Nhà có thang máy mà Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị Tòa Nhà và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;

(c) Trường hợp Tòa Nhà có thang máy mà Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực hoặc có đủ chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc chủ đầu tư tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ thì hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn đơn vị khác có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện quản lý vận hành.

4.4. Tòa Nhà có 01 Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà nhưng phải chịu trách nhiệm về chất lượng cung cấp dịch vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban Quản Trị Tòa Nhà.

1. **BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ**
   1. Số lượng, cơ cấu Ban Quản Trị Tòa Nhà
      1. Số lượng: Ban Quản Trị Tòa Nhà gồm 05 *(năm)* thành viên trong đó có 01 người do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị Tòa Nhà (trong trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích riêng trong Tòa Nhà).
      2. Cơ cấu: Ban Quản Trị Tòa Nhà gồm 01 *(một)* Trưởng Ban, 01 *(một)* hoặc 02 *(hai)* Phó Ban, trong đó có 01 người do Chủ Đầu Tư cử đảm nhiệm chức Phó Ban (trong trường hợp Chủ đầu tư còn sở hữu diện tích riêng trong Tòa Nhà).
   2. Nhiệm kỳ Ban Quản Trị Tòa Nhà
      1. Nếu pháp luật không có quy định khác thì nhiệm kỳ của Ban Quản Trị Tòa Nhà tối đa là 03 *(ba)* năm kể từ ngày được UBND cấp Quận/huyện công nhận.
      2. Thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà có nhiệm kỳ theo nhiệm kỳ của Ban Quản Trị Tòa Nhà trừ trường hợp bị miễn nhiệm, bãi nhiệm theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà.
   3. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị Tòa Nhà
2. Chủ trì Hội Nghị Tòa Nhà; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa Nhà trong thời gian giữa hai kỳ Hội Nghị Tòa Nhà;
3. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người Sử Dụng Căn Hộ trong việc sử dụng Tòa Nhà; kiểm tra đôn đốc Người Sử Dụng Căn Hộ thực hiện đúng Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Tòa Nhà; tạo điều kiện để Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết;
4. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
5. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và hợp đồng bảo trì với đơn vị có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các đơn vị này phải được thông qua Hội Nghị Tòa Nhà); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng với Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;
6. Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà thu Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà;
7. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Tòa Nhà do Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, Đơn Vị Thực HiệnBảo Trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định tại Điều 5.3.1 Bản Nội Quy này;
8. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Tòa Nhà được giao quản lý;
9. Định kỳ 6 (*sáu*) tháng một lần, Ban Quản Trị Tòa Nhà lấy ý kiến của Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà;
10. Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Tòa Nhà giao;
11. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà;
12. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà;
    1. Ban Quản Trị Tòa Nhà hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số;
    2. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà tối đa là 03 *(ba)* năm kể từ ngày Uỷ ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.
13. **QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO TÒA NHÀ**
14. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
15. Khách ra vào Tòa Nhà 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 Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà. 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.
16. 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.
17. Chủ Sở Hữu, 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 Tòa Nhà và Bản Nội quy này.
18. **CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ**
19. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành.
20. 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 Tòa Nhà.
21. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà.
22. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
23. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Tòa Nhà có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
24. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
25. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữacháy;
26. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.  
    Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
27. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà xem xét, quyết định.
28. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở và Điều 35 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và theo quy định của pháp luật có liên quan.
29. **CÁC KHOẢN PHÍ, MỨC PHÍ PHẢI NỘP** 
    1. Chủ Sở Hữu (hoặc người được Chủ Sở Hữu ủy quyền) thuộc Tòa Nhà phải đóng góp những khoản phí sau đây:
30. Phí bảo trì đối với phần sở hữu chung:

Phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản phí thu để bảo trì phần sở hữu chung (từ nguồn thu 2% *(hai phần trăm) giá trị phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu*) không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội Nghị Tòa Nhà đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Tòa Nhà.

1. Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà:
2. Kinh phí quản lý, vận hành Tòa Nhà: Theo thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Hợp Đồng hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua vào từng thời điểm phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Mức kinh phí này không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.
4. Phí trông xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác.

Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác theo quy định của UBND thành phố Hà Nội tại thời điểm áp dụng, mức phí không cao hơn mức trần do UBND thành phố Hà Nội quy định.

1. Phí tiện ích khác (internet, truyền hình cáp, điện thoại, tiền điện, tiền nước, tiền gas, vệ sinh, an ninh, v.v…):

Mức phí, thời hạn và phương thức thu do các đơn vị cung cấp dịch vụ áp dụng theo quy định của pháp luật và thoả thuận trong hợp đồng cung cấp ký giữa Chủ Sở Hữu và các đơn vị cung cấp dịch vụ.

* 1. Các khoản phí khác (nếu có): Được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà thu theo quy định của bên cung cấp dịch vụ.

**ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ**

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ và khách ra, vào Tòa Nhà 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 Tòa Nhà.
  3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
  4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
  5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

**ĐIỀU 10. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY**

* 1. Cư dân Tòa Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung) và các phương án PCCC cơ sở được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
  2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
  3. Cư dân Tòa Nhà là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  4. 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 Sở Hữu 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.
  5. 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.
  6. 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.
  7. Không sử dụng lửa trần.
  8. 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.
  9. Chủ Sở Hữu 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.
  10. 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.
  11. Chủ Sở Hữu 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.
  12. Các hành vi bị nghiêm cấm:
      1. 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;
      2. Báo cháy giả;
      3. 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;
      4. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
      5. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
      6. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
      7. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
      8. 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...;
      9. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
      10. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.
  13. 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 11. QUY ĐỊNH VỀ HỘI NGHỊ TÒA NHÀ**

* 1. Hội Nghị Tòa Nhà là cơ quan có quyền cao nhất trong việc quản lý sử dụng Tòa Nhà. Hội Nghị Tòa Nhà là hội nghị các đại diện Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ. Mỗi Căn Hộ được cử 01 (*một*) đại diện tham dự Hội Nghị Tòa Nhà.
  2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho người khác tham dự hội nghị.
  3. Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có quyền tham gia Hội Nghị Tòa Nhà nếu không ủy quyền cho người khác tham dự.
  4. Số lượng người tham gia Hội Nghị Tòa Nhà để xác định điều kiện tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà được tính trên tổng số Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ mà người đại diện tham dự Hội Nghị Tòa Nhà đại diện theo quy định tại Điều này. Nếu Căn Hộ có một người tham dự Hội Nghị Tòa Nhà thì người đó được coi là đại diện có ủy quyền hợp pháp của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ của Căn Hộ đó. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Tòa Nhà hoặc Hội Nghị Tòa Nhà không phải chứng minh về việc ủy quyền này. Người tham dự Hội Nghị Tòa Nhà chịu trách nhiệm xuất trình chứng cứ của việc ủy quyền nếu Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Tòa Nhà hoặc Hội Nghị Tòa Nhà yêu cầu. Người đại diện tham dự Hội Nghị Tòa Nhà cam kết và chịu trách nhiệm về việc có quyền đại diện hợp pháp (hoặc thực hiện công việc tham dự Hội Nghị Tòa Nhà theo ủy quyền) cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ tham dự Hội Nghị Tòa Nhà..
  5. Hội Nghị Tòa Nhà có thể tổ chức cho một Tòa Nhà hoặc một cụm Tòa Nhà. Trường hợp tổ chức cho một Tòa Nhà thì số người tham dự phải có số lượng trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ. Trường hợp tổ chức cho một cụm Tòa Nhà thì mỗi Tòa Nhà phải cử đại biểu tham dự, số đại biểu tham dự của mỗi Tòa Nhà phải có số lượng trên 10% (mười phần trăm) số Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ của mỗi Tòa Nhà đó.
  6. Nhiệm vụ, quyền hạn Hội Nghị Tòa Nhà
     1. Để cử và bầu Ban Quản Trị Tòa Nhà; đề cử và bầu bổ sung, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà trong trường hợp tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà bất thường; thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi nội quy/quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà; thông qua mức hỗ trợ kinh phí cho các thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà và các chi phí hợp lý phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà;
     2. Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Bản Nội Quy quản lý sử dụng Tòa Nhà;
     3. Thông qua việc lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, Đơn vị thực hiện Bảo TrìTòa Nhà ;
     4. Thông qua báo cáo công tác quản lý vận hành, bảo trì và báo cáo tài chính của các đơn vị được giao thực hiện;
     5. Quyết định những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà.
  7. Nguyên tắc thông qua quyết định thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Tòa Nhà
     1. Mọi quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà phải đảm bảo nguyên tắc theo đa số (trên 50% *(năm mươi phần trăm)* phiếu biểu quyết) thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
     2. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu (mỗi m2 diện tích sở hữu riêng được 01 (một) phiếu biểu quyết).
  8. Hội Nghị Tòa Nhà được tổ chức mỗi năm 01 lần (Hội Nghị Tòa Nhà thường niên). Trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường (vào bất kỳ thời gian nào) khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản Trị Tòa Nhà đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (ba mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ.
  9. Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu. Ban Quản TrịTòa Nhà chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

**ĐIỀU 12. QUY ĐỊNH VỀ PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ TẠI TÒA NHÀ**

* 1. Phí trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác
     1. Khu để xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải được Chủ Đầu Tư bố trí phù hợp với thiết kế tại Tòa Nhà và thuận tiện cho việc quản lý của Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.
     2. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ đóng phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác cho Chủ Đầu Tư; xe đạp, xe máy cho Chủ Đầu Tư (nếu chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà) hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà theo thời hạn do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa quy định.
     3. Mỗi Căn Hộ được bố trí 02 (hai) chỗ để xe máy (hoặc phương tiện vận tải chiếm chỗ tương đương). Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư thì Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền đỗ xe (quyền được bố trí chỗ đỗ xe) tại Tòa Nhà cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Tòa Nhà).
     4. Chủ Đầu Tư sẽ thông báo tải trọng của các phương tiện vận tải được đỗ xe tại Tòa Nhà.
     5. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc bất ký cá nhân nào có nhu cầu sử dụng chỗ đỗ xe tại Tòa Nhà có nghĩa vụ nộp phí trông giữ xe theo quy định tại Bản Nội Quy này.
     6. Phí trông giữ xe quy định tại Bản Nội Quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó.
     7. Việc trông giữ xe chỉ bao gồm trông giữ mũ bảo hiểm với điều kiện mũ bảo hiểm được đặt (hoặc gửi giữ riêng) đúng vị trí, cách thức và điều kiện theo hướng dẫn của cá nhân, tổ chức trông giữ xe. Tổ chức, cá nhân trông giữ xe không có trách nhiệm bồi thường cho người gửi giữ xe nếu không tuân thủ quy định tại Mục này.
     8. Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa NhàTòa Nhà quy định chi tiết về Bản Nội Quy trông giữ xe. Bản Nội Quy trông giữ xe phải phù hợp với Nội quy này.
     9. Trường hợp các phương tiện vận tải không được UBND Thành phố Hà Nội quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà (trước khi Hội Nghị Tòa Nhà được thành lập) hoặc theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà.
     10. Chi phí trông giữ xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác (trừ khai thác diện tích chỗ đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư) được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi Phí Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.
     11. Chủ Đầu Tư có toàn quyền khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (bao gồm diện tích chỗ đỗ xe ô tô). Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc khai thác, kinh doanh diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.
  2. Quy định về phí sử dụng dịch vụ khác tại Tòa Nhà
     1. Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong Tòa Nhà (nếu có) như phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và đơn vị cung cấp dịch vụ.
     2. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì do người sử dụng dịch vụ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân khác được đơn vị này ủy quyền thu).
     3. Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác được cung cấp qua Chủ Đầu Tư được thanh toán trực tiếp cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị, cá nhân do Chủ Đầu Tư ủy quyền theo khối lượng tiêu thụ.
     4. Các chi phí dịch vụ khác ngoài quy định tại Bản Nội Quy này được thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và đơn vị cung cấp.

**ĐIỀU 13. 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 Căn Hộ được 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 Tòa Nhà.
  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 Tòa Nhà 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 Tòa Nhà để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
  4. Trường hợp Tòa Nhà có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Tòa Nhà 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 Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành.
  5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Tòa Nhà 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 Tòa Nhà.
  6. Các quy định khác: do Hội Nghị Tòa Nhà quy định thêm cho phù hợp với từng Tòa Nhà.

**ĐIỀU 14. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ**

14.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

14.2. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

14.3. 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.

14.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN TÒA NHÀ**

* 1. Ban Quản lý Tòa Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
  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 16. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA TÒA NHÀ**

* 1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Tòa Nhà để xử lý.
  2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà 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 17. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

* 1. Thành viên Ban Quản Trị Tòa Nhà, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm 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 Tòa Nhà, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN**

* 1. Mọi sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này phải được lập thành văn bản và được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua;
  2. Bản Nội Quy này gồm 18 (*mười tám*) Điều và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **CHỦ ĐẦU TƯ** |

1. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này chỉ được ký kết khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa Nhà. Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này áp dụng đối với căn hộ hoàn thiện. [↑](#footnote-ref-1)
2. Chỉ áp dụng nếu Bên Mua có từ 02 người trở lên [↑](#footnote-ref-2)
3. ICID: Số hiệu văn bản, ngày ban hành văn bản và nội dung văn bản về việc ICID đủ điều kiện bán nhà ở của Dự Án [↑](#footnote-ref-3)
4. ICID: Lịch biểu thanh toán sẽ được thỏa thuận cụ thể khi ký Hợp Đồng trên cơ sở tuân thủ quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. ICID: Tiến độ xây dựng sẽ được quy định cụ thể khi ký Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán và phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 [↑](#footnote-ref-5)
6. ICID: Danh mục nguyên vật liệu, trang thiết bị sẽ được Bên Mua và Bên Bán quy định, thỏa thuận khi đàm phán và giao kết Hợp Đồng. Trường hợp thay đổi thiết bị vật liệu tương đương phải có sự thỏa thuận với Bên Mua. [↑](#footnote-ref-6)
7. ICID: Mô tả tiến độ đến thời điểm lập đề nghị thanh toán [↑](#footnote-ref-7)
8. ICID: Ngày đề nghị sẽ là ngày phù hợp với quy định tại Mục 4.01 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, đảm bảo tối thiểu 10 ngày sau ngày Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán này. [↑](#footnote-ref-8)