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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: «Số\_HĐ»/HĐMBCC-11NO

**CĂN CỨ:**

* Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
* Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
* Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
* Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn kèm theo ;
* Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
* Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 19/05/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 26.086 m2 đất tại lô đất 9NO, 11NO, 12BT, 15BT thuộc Khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng, phường Định Công, quận Hoàng Mai giao cho Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội thực hiện dự án Nhà ở để bán cho cán bộ, chiến sỹ Công an Thành phố Hà Nội và các đối tượng khác;
* Quyết định số 4956/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Chấp thuận điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư của dự án Nhà ở để bán cho cán bộ, chiến sỹ Công an Thành phố Hà Nội và các đối tượng khác tại lô đất 9NO, 11NO, 12BT, 15BT thuộc Khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
* Văn bản số 68/HĐXD-QLDA ngày 23/01/2018 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các công trình tại ô đất 9NO, 11NO thuộc dự án Nhà ở để bán cho cán bộ, chiến sỹ Công an Thành phố Hà Nội và các đối tượng khác tại Khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
* Văn bản số 746/HĐXD-QLKT ngày 30/12/2020 của Cục QLHĐ xây dựng – Bộ xây dựng thông báo kết quả thâm định thiết kế kỹ thuật và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn phép xây dựng công trình tại ô đất 11NO thuộc dự án Nhà ở để bán cho cán bộ, chiến sỹ Công an Thành phố Hà Nội và các đối tượng khác.
* Nhu cầu và khả năng của Các Bên,

Hôm nay, ngày ..... tháng …. năm 2022, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. **BÊN BÁN (sau đây gọi tắt là Bên Bán)**

* Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THANH BÌNH HÀ NỘI**
* Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101776328 do Phòng đăng ký kinh doanh –Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 12 tháng 08 năm 2005, sửa đổi bổ sung lần thứ 16 ngày 03 tháng 12 năm 2021.
* Người đại diện: Ông LÊ VĂN TUẤN Chức vụ: Tổng Giám Đốc
* Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà NO7-B3, đường Thành Thái, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
* Điện thoại: (024) 3933 4576 Fax: (024) 3933 4581
* Email:
* Số tài khoản: 6299119-002 Tại Ngân hàng: Ngân hàng TNHH INDOVINA – Chi nhánh Mỹ Đình.
* Mã số thuế: 0101776328

1. **BÊN MUA (sau đây gọi tắt là Bên Mua)**

* Tên tổ chức, cá nhân[[1]](#footnote-1):
* Thẻ CCCD/Hộ chiếu số[[2]](#footnote-2): cấp ngày:
* Nơi cấp
* Nơi đăng ký cư trú:
* Địa chỉ liên hệ:
* Điện thoại: Email:

*Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:*

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán/cho thuê mua kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp đồng này.

2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư 11NO có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ... thuộc dự án Nhà ở để bán cho cán bộ chiến sỹ Công an thành phố Hà Nội, tại phường Định Công, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

3. “Hợp đồng” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

6. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

7. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/ vách/ đố kính/ lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/ gờ/ phào ...)*; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích bên trong căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán của căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.

10. “Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 02% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

13. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

14. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “Dịch Vụ” có nghĩa là các tiện ích và dịch vụ không phải là một phần hoặc không liên quan đến Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (bao gồm điện, nước, truyền hình cáp…. và/hoặc truyền hình vệ tinh và dịch vụ viễn thông được cung cấp riêng cho Bên Mua tại Căn Hộ, khu vực đỗ xe, câu lạc bộ thể thao, phòng tắm hơi (nếu có), phòng tập thể dục (nếu có), các phòng chức năng (nếu có) và bể bơi (nếu có).

18.“Phí Dịch Vụ” là các khoản phí mà Bên Mua phải trả để sử dụng Dịch Vụ.

19. “Dự án” là dự án Nhà ở để bán cho cán bộ chiến sỹ Công an thành phố Hà nội, và có Nhà chung cư 11NO nêu tại khoản 2 Điều này cùng với các công trình hạ tầng và tiện ích bao quanh Nhà chung cư, do Bên bán là chủ đầu tư theo quyết định số: 2500/QĐ-UBND ngày 19/05/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác có liên quan tọa lạc tại phường Định Công, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

20. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.

19. “Phí quản lý” là khoản phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán hàng tháng với tư cách là chủ sở hữu Căn Hộ cho các Dịch Vụ Quản Lý như được quy định trong Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.

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

Bên Bán đồng ý bán/cho thuê mua và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: ......................... tại tầng ...........(tầng có căn hộ): ...................... , thuộc Dự án, phường Định Công, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

b) Diện tích sử dụng căn hộ là: ............m2, được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

c) Diện tích sàn xây dựng Căn hộ: ……… m2, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng (dự kiến hoàn thành):

e) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ..............): ....................[[3]](#footnote-3).

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

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

a) Thửa đất số: ……………. ;

b) Tờ bản đồ số: …………… do cơ quan …………….lập………. ;

c) Diện tích đất sử dụng chung: ............m2[[4]](#footnote-4);

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, .......................................................

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

- Các thông tin, giấy tờ khác:

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang thực hiện thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng thiết kế và tiến độ dự án được phê duyệt.

5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai: Bên Bán cung cấp kèm theo hợp đồng này bản sao có chứng thực hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số… ngày ….tháng …năm …của….; văn bản số… ngày… tháng… năm …của Sở Xây dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà: không có.

**Điều 3. Giá bán, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m2 diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua; cụ thể là: ............m2 sử dụng (x) ............... đồng/1 m2 sử dụng = .................... đồng.

(Bằng chữ: ................................................)..

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ......................................... đồng (Bằng chữ ...................................................)

- Thuế giá trị gia tăng: ......................................... đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

(Bằng chữ ...................................................)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ......................................... đồng.

(Bằng chữ ...................................................).

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

* Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
* Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
* Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp ... cho nhà cung cấp.

2. Phương thức thanh toán tiền mua:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán sẽ được thực hiện bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển khoản tới tài khoản ngân hàng của Bên Bán được ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng.

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Đợt** | **Số Tiền** | **Tiến độ thanh toán** |
| Đợt 1 | 30% Giá bán Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) = VNĐ. Bằng chữ: | Ngay tại thời điểm ký Hợp đồng  mua bán |
| Đợt 2 | 40% Giá bán Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) = VNĐ. Bằng chữ: | Hoàn thành xây dựng tầng…. Nhà Chung cư, dự kiến ngày… |
| Đợt 3 | 25% Giá bán Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%)+ Giá trị phần chênh lệch diện tích (nếu có) theo quy định tại Điều 2.1.b Hợp đồng + phí Bảo trì = VNĐ. Bằng chữ: | Trong vòng … ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán. |
| Đợt 4 | 5% Giá bán Căn Hộ không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) = VNĐ. Bằng chữ: | Trong vòng … ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận Căn hộ cho Bên mua. |

Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (b) khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này sẽ được thực hiện tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%: Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể như sau:

*Tên tài khoản :* Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội

*Số tài khoản* : 6299119-015

*Mở tại*  : Tại Ngân TNHH INDOVINA – Chi nhánh Mỹ Đình.

*Kỳ hạn*  : Không kỳ hạn.

Việc bàn giao cụ thể kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP (và có thể được thay đổi theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm).

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

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây[[5]](#footnote-5):

1. Giai đoạn 1: ……………………………………………………………;
2. Giai đoạn 2: ……………………………………………………………;
3. Giai đoạn 3: ……………………………………………………………;

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt và hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm: …...[[6]](#footnote-6)

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng căn hộ; và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua phải nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

j) Đề xuất Đơn vị quản lý và vận hành Nhà Chung Cư để hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thông qua;

k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

l) Yêu cầu Bên Mua thông báo cho Bên Bán trước khi Bên Mua tiến hành các giao dịch Căn Hộ với bất kỳ hình thức nào như : Chuyển nhượng, cho tặng, thế chấp, góp vốn, thừa kế … hoặc vay vốn tại tổ chức tín dụng khác với Ngân hàng tài trợ vốn dự án - Indovinabank .

m) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

n) Được quyền đặt biển quảng cáo, nhận diện thương hiệu trong và ngoài Tòa Nhà nhưng không che đi phần ánh sáng của các căn hộ như ban công, cửa sổ,…và không làm ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ, phần sở hữu chung của Bên Mua;

o) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp;

g) 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;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ và thông báo của Bên Bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên Mua;

i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) 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 Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Nộp kinh phí bảo trì 02% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

n) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

o) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin của Bên Mua cho tổ chức tín dụng theo nội dung thỏa thuận giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng (nếu có) để tổ chức tín dụng triển khai các thủ tục cấp tín dụng cho Bên Mua.

p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng ... chỗ[[7]](#footnote-7) để xe máy và xe đạp đối với mỗi căn hộ tại vị trí đỗ xe theo thiết kế của Khu căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Đơn giá trông giữ xe theo mức giá do doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

l) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

m) Các quyền khác quy định của pháp luật và thoả thuận trong Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

p) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;

q) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ mà Bên Mua cần phải cung cấp cho Bên Bán theo quy định pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

r) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

s) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư;

t) Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng lại Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ cho Bên Thứ Ba thì Bên Mua có nghĩa vụ thông báo, giải thích cho Bên Thứ Ba và yêu cầu Bên Thứ Ba kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng này. Bên Mua xác nhận điều khoản kế thừa này là một phần không thể tách rời với thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, bán lại Căn Hộ;

v) Nếu bản gốc Hợp Đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận bị thất lạc, bị hỏng thì Bên Mua chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó (phù hợp với quy định của pháp luật) 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 và trách nhiệm khác trước các Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc những bên chịu thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật của Bên Mua gây ra;

w) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

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

1. Trong vòng 05 (Năm) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

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

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

4. Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ mà không có sự khấu trừ hoặc giữ lại nào (như các khoản thuế khấu trừ hoặc khoản khác) trừ khi sự khấu trừ hoặc giữ lại đó được pháp luật yêu cầu. Trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua phải thực hiện sự khấu trừ hoặc giữ lại đó, khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán sẽ được tăng thêm ở mức cần thiết để bảo đảm rằng Bên Bán vẫn nhận được khoản tiền bằng với khoản tiền mà Bên Bán lẽ ra sẽ nhận nếu không có sự khấu trừ hoặc giữ lại đó;

5. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại khoản 2 Điều 10, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

6. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua, Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành, thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác (bao gồm cả phụ trội, nếu có) do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ và thanh toán các khoản phí, chi phí khác theo quy định tại Bản Nội Quy và Hợp Đồng này.

**Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Bên Bán hoàn thành xong việc xây dựng nhà chung cư, Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như nêu tại Phần B. Phụ lục số 1 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (đ) khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này;

b) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng nhà ở dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;

c) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ đến hạn bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm khoản phát sinh do chênh lệch diện tích nếu có), giá trị bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm theo điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng (nếu có) và đã nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;

d) Chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng và diện tích sử dụng căn hộ bàn giao thực tế phù hợp theo quy định tại điểm (g) Điều 6.1 của Hợp đồng này;

e) Bên bán hoàn thành xây dựng Nhà chung cư, các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo Điều 4 và khoản 3 Điều 8 Hợp đồng.

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

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

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền yêu cầu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

6. Giao nhận Căn Hộ:

- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán bản gốc Hợp Đồng hoặc bản sao do Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trong trường hợp bị mất bản gốc, bản gốc các chứng từ thanh toán hợp lệ do ngân hàng hoặc Bên Bán phát hành chứng minh việc Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn tất cả các khoản tiền, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định tại hợp đồng.

- Việc bàn giao Căn Hộ phải lập thành biên bản, có chữ ký xác nhận của cả Hai Bên theo mẫu tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng. Trường hợp người đến nhận bàn giao không phải là người đứng tên trong Hợp Đồng hoặc không phải là tất cả những người đứng tên Bên Mua trong Hợp Đồng, thì phải có uỷ quyền hợp pháp bằng văn bản của người đứng tên trong Hợp Đồng.

- Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

7. Thời hạn bàn giao:

a) Trong trường hợp việc bàn giao bị chậm trễ do thay đổi chính sách, pháp luật Việt Nam, yêu cầu và hành động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (chẳng hạn như thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng, thay đổi thiết kế, v.v) không do lỗi của Bên Bán và/hoặc Sự kiện bất khả kháng khác, thời hạn bàn giao sẽ được gia hạn thêm một thời gian bằng với thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng;

Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán được lựa chọn áp dụng tính lãi chậm thanh toán đối với Bên Mua theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng hoặc được gia hạn bàn giao thêm một thời gian tương ứng với thời gian tính từ ngày xảy ra vi phạm cho tới ngày vi phạm đó được Bên Mua khắc phục hoàn toàn.

Thời hạn bàn giao có thể được gia hạn theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, thỏa thuận khác giữa Các Bên và pháp luật Việt Nam.

8. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ: xước một vài điểm ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ ...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản 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 quy định tại hợp đồng.

**Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có những hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian cụ thể: sáu mươi (60) tháng kể từ ngày của Biên bản nghiệm thu.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời gian bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các khiếm khuyết thuộc diện được bảo hành nếu còn thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 9.1 của Hợp Đồng này trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện các khiếm khuyết thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này hoặc Bên Mua không thực hiện các biện pháp cần thiết, hợp lý để hạn chế tối đa thiệt hại thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh do lỗi của Bên Mua.

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

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

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán hoặc nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

a) Căn Hộ mua bán đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;

e) Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của mỗi bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này.

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

5. Các thỏa thuận khác:

a) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

b) Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn Hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

c) Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một bên thứ ba với điều kiện:

- Việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này; và

- Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao và được Bên Mua đồng ý.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ tại Phụ lục 01 Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

a) Các căn hộ, phần diện tích mà Bên Bán giữ lại không bán, chưa bán;

b) Diện tích khu bãi xe ô tô tại tầng hầm theo thiết kế dự án đã được phê duyệt phù hợp với quy định tại Điều 101 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 18/6/2014. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho Bên Mua trước sau đó mới dành chỗ để xe cho các đối tượng khác;

c) Khu dịch vụ đỗ xe cho khu văn phòng, dịch vụ, thương mại và đối tượng vãng lai khác theo thiết kế dự án đã được phê duyệt; khu giao thông nội bộ, cây xanh sân vườn Bên Bán nộp tiền thuê đất hàng năm của Nhà nước trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này;

d) Các trang thiết bị kỹ thuật, tài sản gắn liền với các diện tích được xác định là diện tích (tài sản) thuộc sở hữu riêng của Bên Bán quy định từ điểm a khoản 11.2 đến điểm c khoản 11.2 của Hợp Đồng này;

Bên Mua và các chủ sở hữu/người sử dụng Căn Hộ trong khu nhà Chung Cư được phép sử dụng một số tiện ích trong phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm, phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được liệt kê tại Phần A. Phụ lục 01 Hợp đồng.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: bao gồm văn phòng, siêu thị.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là 12.000 đồng/m2/tháng( Mười hai ngàn đồng). Kinh phí này là mức cố định kể từ khi Bàn giao căn hộ cho đến khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này theo tháng cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi tháng hoặc một thời hạn khác trong tháng theo thông báo của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Lần thanh toán đầu tiên sẽ cho 03 tháng đầu tiên và theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ.

(Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này).

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

a) Nếu đến hạn thanh toán mà Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này (như Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này) trong vòng 10 ngày kể từ ngày đến hạn, Bên Mua đồng ý thanh toán lãi chậm trả cho Bên Bán tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là 0,05%/ngày cho số tiền chậm thanh toán.

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của bất kỳ đợt phải thanh toán nào của Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản lãi chậm thanh toán và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Bán được thực hiện các quyền sau:

i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên Mua,

ii) Chào bán căn hộ cho một Bên Mua mới,

iii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 10% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì,

iv) Yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt mà Bên Mua chưa thành toán cho Bên Bán,

v) Thông báo với ngân hàng về việc chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai), và

vi) Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thực trả cho Giá bán căn hộ sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) theo quy định trên trong vòng tối đa 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với một Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:

a) Đã hết thời gian gia hạn bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải chịu phạt 0,05%/ngày kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao trên số tiền Bên Mua đã thanh toán.

b) Trường hợp sau 180 ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong vòng 10 ngày trước ngày hết thời hạn 180 ngày nêu trên, Bên Bán sẽ gửi đề xuất thời hạn bàn giao mới cho Bên Mua. Bên Mua có quyền quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên Bán.

Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày chấm dứt), Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cùng với khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng này tính từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt và một khoản phạt vi phạm tương đương 10% Giá bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì. Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Kể từ Ngày chấm dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến Căn Hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại Điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán Căn Hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác, hoặc để ngân hàng định đoạt Căn Hộ theo quy định tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa Bên Bán với ngân hàng (đối với Hợp Đồng mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai).

c) Trường hợp hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên Bán nêu trên mà Bên Bán không nhận được Thông báo chấm dứt của Bên Mua, các bên được hiểu là Bên Mua đồng ý gia hạn với Thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng khoản tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao.

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trong vòng 15 (mười lăm) ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.

12.4. Để làm rõ, các bên thống nhất:

a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản nghĩa vụ tài chính, phí, lệ phí đến hạn, Bên Mua sẽ bị áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại khoản 1 Điều này để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ tương ứng thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

**Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

**Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.

d) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

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

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

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này: việc hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... do hai bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm chấm dứt;

b) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm b và c khoản 1 Điều này: việc hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này;

c) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin của các bên ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.

3. Bên nhận thông báo (trong trường hợp Bên Mua có nhiều người): Bên Mua thống nhất người đầu tiên trong danh sách Bên Mua tại Hợp đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Bán. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... do Bên Bán gửi sẽ được xem như là được Bên Bán gửi đến Bên Mua hoặc từng người trong Bên Mua nếu đã gửi đến đúng địa chỉ liên hệ của đại diện Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này.

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

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

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

c) Vào ngày làm việc thứ ba sau ngày gửi, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo ... mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. Các bên thỏa thuận về việc đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua như sau:

a) Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận thông báo của Bên Bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

b) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đứng tên Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.

c) Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện được sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trường hợp này, trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải tiến hành chuyển nhượng Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu. Quá thời hạn này, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đợt cuối trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên.

d) Bên Mua cam kết phối hợp với Bên Bán trong việc tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ, bao gồm các công việc như:

- Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;

- Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;

- Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

e) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy tờ chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn đến quá trình cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.

f) Trường hợp đã hết 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Hợp đồng này tại thời điểm:

- Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của căn hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc

- Hết thời hạn 50 (năm mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của các bên được giải quyết theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

g) Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

2. Miễn trách nhiệm:

a) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ.

b) Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua đặt mua theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp có lỗi của Bên Bán.

3. Thời điểm chuyển giao quyền sở hữu Căn Hộ:

Các Bên thống nhất quyền sở hữu Căn Hộ chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có).

4. Các điều khoản khác:

Hợp Đồng này được điều chỉnh và thực hiện theo Pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

**Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này, hai bên nhất trí cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 05 bản bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua..

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 03 Phụ lục, bao gồm:

- Phụ lục 01:

+ Phần A: các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư;

+ Phần B: bảng nguyên vật liệu bàn giao và bản vẽ căn hộ;

- Phụ lục 02: Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

- Phụ lục 03: Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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

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

**PHỤ LỤC 01**

**PHẦN A: CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; hành lang, sảnh đón khách; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, các khu tập kết rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, , hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng của Bên Bán trong thiết kế dự án đã được phê duyệt).

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

**PHẦN B**

**BẢNG NGUYÊN VẬT LIỆU BÀN GIAO VÀ BẢN VẼ CĂN HỘ[[8]](#footnote-8)**

**(Theo bảng nguyên vật liệu và Bản vẽ Căn Hộ đính kèm)**

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

**PHỤ LỤC 02**

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

(Đính kèm HĐMB Căn Hộ số: /HĐMBCC-11NO ngày … tháng …. năm 2022 giữa

Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội và Ông/ Bà…….. )

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

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

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

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

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
3. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý;
4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ;
5. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
6. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;
7. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
9. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

* Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
* Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
* Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;

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

1. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường nhà chung cư;
2. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc logia của căn hộ ra ngoài;
3. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã theo quy định của nhà chung cư;
4. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn; Tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc xung quanh;
5. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, giẻ rửa bát… xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của nhà chung cư;
6. Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng nơi, đúng giờ quy định;
7. Phơi đồ, để đồ vật trên ban công (lô gia) hoặc phần không gian từ lan can ban công trở lên, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này;
8. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
9. Câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ;
10. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đã phê duyệt;
11. Các hành vi: để phương tiện, để hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư;
12. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe;
13. Để xe không đúng chỗ quy định;
14. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ;
15. Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
16. Các hành vi khác nghiêm cấm khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

1. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với nhà chung cư do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư yêu cầu. Nếu không, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí thực tế do chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gây ra thiệt hại phải chịu. Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền vào phần sở hữu riêng có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho nhà chung cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh;
2. Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn…
3. Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước;
4. Việc bảo dưỡng, sửa chữa căn hộ còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của nhà chung cư và gây khó khăn cho việc hoàn công, cấp chủ quyền căn hộ cho chủ sở hữu nhà chung cư.
5. Các quy định chi tiết đối với bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị trong căn hộ:
6. Không được trổ cửa, đục tường, cơi nới, che chắn, thay đổi các vị trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính; không được tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài căn hộ, diện tích khác hoặc phần tiếp giáp chung giữa các căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
7. Mặt trước căn hộ không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao;
8. Không được lập các tắm chắn cố định như mái, tường, vách, ngăn v.v. .. trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
9. Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung ví dụ như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm…
10. Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài nhà chung cư, căn hộ hay các công trình tiện ích chung;
11. Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong căn hộ, không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với căn hộ, diện tích khác làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của nhà chung cư có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư;
12. Khi lắp đặt bạt che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, thì phải được sự phê duyệt của Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
13. Các quy định khác: do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

**Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý;
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

**Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

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

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

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hiện hành;
2. Tham dự hội nghị nhà chung cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự hội nghị nhà chung cư; biểu quyết các nội dung trong hội nghị nhà chung cư;
3. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
4. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật;
5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự hội nghị nhà chung cư. Đơn vị quản lý vận hành được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông… đối với phần diện tích riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục trong trường hợp (i) chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Đơn vị quản lý vận hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư hoặc (ii) chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không sửa chữa hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng khác sau khi Đơn vị quản lý vận hành thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người sử dụng mà không khắc phục;
6. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ;
7. Trường hợp chủ sở hữu căn hộ không đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư còn phải chịu mức lãi suất cho vay cao nhất tại thời điểm đóng trên tổng số tiền chậm trả, tại ngân hàng mà Ban quản trị chung cư mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì;
8. Tạo điều kiện thuận lợi để đơn vị quản lý vận hành và đơn vị bảo trì thực hiện việc quản lý vận hành, thực hiện bảo trì phần sở hữu chung, kể cả phần sở hữu chung nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng bên trong và ngoài căn hộ;
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng thực tế đối với phần sở hữu, sử dụng chung hoặc phần sở hữu riêng của cư dân khác nếu lỗi do mình gây ra;
10. Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi phi pháp cản trở, gây thiệt hại tới hoạt động kinh doanh của chủ sở hữu nhà chung cư tại nhà chung cư phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Nội quy này và các quy định khác của Ban quản trị. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư về sự hiện diện của khách trong căn hộ hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của luật pháp Việt Nam;
12. Đóng phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; Tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho căn hộ, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;
13. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng; Khi đi vắng qua đêm hoặc dài ngày mà không có người trông coi, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc chủ sở hữu bên cạnh biết để phối hợp hỗ trợ bảo vệ;
14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

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

* 1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, được sửa đổi ngày 22/11/2013 và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan 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 PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC);
  3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
     1. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
     2. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ;
     3. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;
     4. Không sử dụng lửa trần;
     5. 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;
     6. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
     7. 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;
     8. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

**Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **CÔNG TY CỔ PHẦN THANH BÌNH HÀ NỘI** |
|  | **TỔNG GIÁM ĐỐC** |

**PHỤ LỤC A**

**(Đính kèm Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**------o0o------**

**THỎA THUẬN**

**V/v: Tuân thủ Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư**

* Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
* Căn cứ Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư theo Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/02/2016, Thông tư 28/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
* Thỏa thuận này được ký ngày hôm nay, ngày …. tháng …. năm , tại Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội giữa các bên dưới đây:

**Chủ Đầu Tư**: CÔNG TY CỔ PHẦN THANH BÌNH HÀ NỘI

Giấy ĐKKD số: 0101776328

Trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà NO7-B3, đường Thành Thái, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: (024) 3933 4576 Fax: (024) 3933 4581

Đại điện bởi: Ông **LÊ VĂN TUẤN**

Chức vụ: Tổng giám đốc

*(dưới đây được gọi là “****Chủ Đầu Tư****”) Và*

**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư: ÔNG**

Số CMND (hộ chiếu) số:

Cấp ngày: ; tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: ; Email:

*(dưới đây được gọi là “****Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư****”)*

(Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được gọi chung dưới đây là “**Các Bên**”).

**XÉT VÌ:**

* + 1. Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: : /HĐMBCC-11NO ngày .... tháng …. năm 2022 (“**HĐMB Căn Hộ**”) theo đó Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ có quyền sở hữu một căn hộ (“**Căn Hộ**”) thuộc Dự án và phải tuân thủ các quy định của Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư được đính kèm HĐMB Căn Hộ (“**Nội Quy**”).
    2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã đọc và tìm hiểu các nội dung trong bản Nội Quy.

Do vậy, nay Các Bên thống nhất thỏa thuận như sau:

* + - 1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đồng ý và cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư quy định tại Nội Quy cũng như các sửa đổi, bổ sung sau này đối với Nội Quy Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
      2. Nếu vi phạm các quy định tại Nội Quy, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ bị xử lý theo các biện pháp nêu tại Nội Quy và các quy định của pháp luật.
      3. Khi chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại HĐMB Căn Hộ hoặc chuyển nhượng, chuyền giao quyền sở hữu Căn Hộ cho một bên khác, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao (“**Bên nhận chuyển nhượng**”) nội dung của Nội Quy này. Bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo Thỏa thuận này và theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư là một bên ký kết có liên quan tới việc sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Các Bên cùng thỏa thuận rằng, không tùy thuộc vào việc ký kết văn bản cam kết nêu trên, người thừa kế, người nhận chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại HĐMB Căn Hộ hoặc chuyển nhượng, chuyền giao quyền sở hữu Căn Hộ từ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu tại Nội Quy.

* + - 1. Thỏa thuận này được lập thành 08 *(tám)* bản gốc, Chủ Đầu Tư giữ 07 *(bảy)* bản gốc, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư giữ 01 *(một)* bản gốc và có hiệu lực kể từ ngày ký.

|  |  |
| --- | --- |
| **CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ** | **ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ** |

**PHỤ LỤC 03**

**DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

(Đính kèm HĐMB Căn Hộ số: /HĐMBCC-11NO ngày … tháng …. năm 2022 giữa

Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội và Ông/ Bà…….. )

Chi tiết danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư.

2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; và các công việc khác có liên quan.

1. Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong Hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. [↑](#footnote-ref-2)
3. Trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán/thuê mua các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán/cho thuê mua căn hộ tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/cho thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu .................. tại phụ lục của hợp đồng. [↑](#footnote-ref-3)
4. Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ghi tiến độ xây dựng tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng tiến độ thanh toán như được quy định tại Điều 3 Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-5)
6. Liệt kê theo hạ tầng xã hội của Dự án được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. [↑](#footnote-ref-6)
7. Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-7)
8. Nội dung cụ thể do các Bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản. [↑](#footnote-ref-8)