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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*...., ngày ... tháng ... năm ...*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: .../...

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng này;

Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của các bên;

*Các bên dưới đây gồm:*

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

* Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ECOPARK NOMURA
* Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0901091771 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp thay đổi lần ... ngày ...
* Người đại diện: Chức vụ:
* Giấy ủy quyền số:
* Địa chỉ: Văn phòng chính, Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang, xã Xuân Quan, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên
* Điện thoại: Email:
* Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
* Mã số thuế:

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 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 ..., phường/ xã ..., quận/huyện ..., tỉnh/ thành phố ...

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.

**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) Đặc điểm của căn hộ mua bán *(bao gồm các thông tin về: ký hiệu và địa chỉ căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ, diện tích sàn xây dựng căn hộ, mục đích sử dụng căn hộ, năm hoàn thành xây dựng, phần diện tích khác được mua cùng với căn hộ, đặc điểm căn hộ)*: theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

b) Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 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 ...% (...)[[3]](#footnote-3) 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 ...% (...)[[4]](#footnote-4) 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.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này *(bao gồm các thông tin: số thửa đất, số tờ bản đổ, diện tích đất sử dụng chung)*: theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ: theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này;

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. Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao có chứng thực hợp đồng bảo lãnh về nhà và văn bản của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh, cụ thể theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà: theo quy định tại Hợp đồng này.

**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.

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.

Các thông tin chi tiết về: đơn giá, giá bán (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 bằng 02% giá bán bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế): theo phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

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: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định của pháp luật.

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 02%): theo phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ (theo thông báo bàn giao).

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

Việc bàn giao 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: hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại phụ lục 03 Hợp đồng này.

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…...[[5]](#footnote-5)

**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;

i) 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 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;

**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 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 ...% (...)[[6]](#footnote-6) 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;

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.

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

1. 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.

**Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà chung cư, căn hộ và cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng;

b) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (...)[[7]](#footnote-7) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này;

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.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào thời gian theo đúng quy định tại phụ lục 03 Hợp đồng này.

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá ...[[8]](#footnote-8) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ và đề xuất thời hạn bàn giao mới.

Trước ngày bàn giao căn hộ là ...[[9]](#footnote-9) 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 e 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 ...[[10]](#footnote-10) ngày kể từ ngày nhận bàn giaotheo 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. 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 nhỏ 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.

**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. Để làm rõ, các bên thống nhất: Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng 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 và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh.

**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.

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; và

- Bên Bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng – Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/ chuyển giao này (đối với trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai).

**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 đính kèm phụ lục 01 Hợp đồng này; 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 được liệt kê tại phụ lục 01 Hợp đồng này.

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 phụ lục 01 Hợp đồng này.

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 và các dịch vụ khác.

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 ... đồng/m2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. 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 Nội quy nhà chung cư 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 … ngày[[11]](#footnote-11) 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 ...%/ngày (...)[[12]](#footnote-12) 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 ...[[13]](#footnote-13) 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 ...%[[14]](#footnote-14) 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,

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) trong vòng tối đa ...[[15]](#footnote-15) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 30 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 ...%/ngày (...)[[16]](#footnote-16) kể từ ngày hết thời gian gia hạn bàn giao trên số tiền Bên Mua đã thanh toán.

b) Trường hợp sau ...[[17]](#footnote-17) 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 ...[[18]](#footnote-18) ngày trước ngày hết thời hạn ...[[19]](#footnote-19) 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 ...[[20]](#footnote-20) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời gian bàn giao mới của Bên Bán.

Trong vòng ...[[21]](#footnote-21) ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày chấm dứt), Bên Bán (và Ngân hàng – đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai) 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 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 ...%[[22]](#footnote-22) 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 ...[[23]](#footnote-23) 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.

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.

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.

6. Để làm rõ, các bên thống nhất:

a) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý với các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

b) Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

**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 phù hợp 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). 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.

5. Để làm rõ, các bên thống nhất trường hợp bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên và/hoặc các bên phát sinh từ Hợp đồng này cũng như việc thực hiện Hợp đồng này; (iii) các bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

**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 ...[[24]](#footnote-24) 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.

3. Để làm rõ, các bên thống nhất: ngoài các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này, Hợp đồng sẽ chấm dứt trong trường hợp tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng và các trường hợp khác quy định tại Hợp đồng này.

**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;

d) Vào ngày bên gửi đã gửi thông báo, thư từ ... vào đúng địa chỉ thư điện tử bên nhận đã đăng ký tại phần thông tin của các bên tại phần đầu của Hợp đồng này.

Để làm rõ, các bên thống nhất:

* Nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

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**

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

1. 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 bàn giao nhà ở và 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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.

5. 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 ...%/ngày (...)[[25]](#footnote-25) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.

6. Trường hợp đã hết 50 (năm 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, 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:

a) 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

b) 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.

7. 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.

**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 và sẽ tự động được thanh lý và/hoặc hết hiệu lực khi hai bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng hoặc các trường hợp chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này, trừ nghĩa vụ bảo hành và đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ của Bên Bán, nghĩa vụ thực hiện đúng mục đích sử dụng của căn hộ và nghĩa vụ tuân thủ nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư của Bên Mua theo phụ lục 04 của Hợp đồng này.

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục 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, 01 bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (đối với nhà ở hình thành trong tương lai)

Các phụ lục, văn bản, thỏa thuận khác (nếu có) 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 LUC 01**

**PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ**

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tầng:

Thuộc tòa ..., Khu căn hộ ...., Khu đô thị ..., xã/phường ...

b) Diện tích sử dụng căn hộ:

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ:

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng: theo phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này

e) Phần diện tích khác được mua cùng với căn hộ: không có

g) Đặc điểm căn hộ: căn hộ được xây dựng và bàn giao theo Bảng nguyên vật liệu bàn giao và bản vẽ mặt mặt theo phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

h) Giấy tờ pháp lý của căn hộ:

* Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng nhà chung cư số ….. do… cấp ngày … tháng …;
* Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định phê duyệt dự án xây dựng Khu căn hộ số ….. do… cấp ngày … tháng ….
* Hợp đồng bảo lãnh được ký kết giữa Bên Bán và Ngân hàng ….. về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán số ….. ngày……..;
* Công văn của Sở Xây dựng ….về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh số ….. ngày……..;;
* Biên bản nghiệm thu công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng số ...[[26]](#footnote-26)

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) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...

d) Diện tích đất sử dụng chung: ... m2 *(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, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó)*.

3. Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và sử dụng chung của các bên:

3.1 Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Mua:

a. Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư (nếu có);

c. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; và

d. Các trang thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong căn hộ tại thời điểm bàn giao.

3.2 Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán:

a. Cửa hàng, ki ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại tại Khu căn hộ;

b. Phòng, hoặc tòa nhà câu lạc bộ tại Khu căn hộ;

c. Bể bơi, sân thể thao (nếu có);

d. Khu vực thương mại, dịch vụ, nhà trẻchưa bán tại Khu căn hộ;

e. Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ các vị trí để xe đã bán (nếu có); các vị trí 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 và các diện tích khác thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật);

f. Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án;

g. Các căn hộ chưa bán;

h. Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

3.3 Phần sở hữu chung và sử dụng chung:

Sở hữu chung được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Bên Bán chuyển giao các công trình thuộc diện phải bàn giao cho các cơ quan có thẩm quyền theo quy định về chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và trước khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức, tất cả các công trình này sẽ được Bên Bán quản lý, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng bình thường của các Bên Mua. 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, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas, 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).

**PHẦN B**

**BẢNG NGUYÊN VẬT LIỆU BÀN GIAO VÀ BẢN VẼ CĂN HỘ[[27]](#footnote-27)**

(Theo bảng nguyên vật liệu và Bản vẽ căn hộ đính kèm)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**PHỤ LỤC 2**

**GIÁ BÁN CĂN HỘ,**

**TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**1. Đơn giá và Giá bán căn hộ:**

1.1 Đơn giá (không bao gồm thuế GTGT): VNĐ/m2

1.2 Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m2 sử dụng căn hộ (x) với diện tích sử dụng căn hộ.

Theo đó, Giá bán căn hộ là: VNĐ/01m2 (x) m2 = VNĐ

*(Bằng chữ: ...)*

Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị đầu tư thiết kế, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng căn hộ theo điều kiện bàn giao thỏa thuận tại phần B phụ lục 01 Hợp đồng, thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà. Cụ thể như sau:

|  |  |
| --- | --- |
| Giá bán chưa bao gồm thuế GTGT (đã bao gồm quyền sử dụng đất): | VNĐ |
| Thuế GTGT (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): | VNĐ |
| Kinh phí bảo trì tương đương 02% giá bán chưa bao gồm thuế GTGT: | VNĐ |

1.3 Trường hợp diện tích sử dụng thực tế có sự chênh lệch:

a. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch không quá ±…%[[28]](#footnote-28) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ.

b. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá từ ±…%[[29]](#footnote-29) đến ±…%[[30]](#footnote-30) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ và được hoàn trả/ thanh toán cho nhau trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác tại thời điểm bàn giao.

**2. Tiến độ thanh toán:[[31]](#footnote-31)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lần** | **Ngày thanh toán** | **Tỷ lệ thanh toán** |
| Lần 1 | Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán | ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) |
| Lần ... | ... | ...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) |
| Lần ... | Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán | 25% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) + 100% KPBT + thuế GTGT của 05% Giá bán căn hộ còn lại |
| Lần ... | Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên Bán hoặc thời điểm được xác định Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, tùy thời điểm nào đến trước | 05% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT) |

***Lưu ý:***

- Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên (lần 1) hoặc các lần tiếp theo (nếu còn thừa);

- Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán, ngoài khoản thanh toán để nhận bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản kinh phí bảo trì tương ứng 02% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT) và khoản lệ phí trước bạ và chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật;

**3. Thông tin tài khoản của Bên Bán:**

* Tên tài khoản:
* Chủ tài khoản:
* Số tài khoản:
* Tại ngân hàng:
* Swiftcode:

**4. Thông tin tài khoản kinh phí bảo trì**

|  |  |
| --- | --- |
| * Tên tài khoản: * Chủ tài khoản: * Số tài khoản: * Kỳ hạn gửi tiền: * Tại ngân hàng: * Swiftcode: |  |

**PHỤ LỤC 03**

**TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ**

1. Thời hạn bàn giao căn hộ (Ngày bàn giao dự kiến): tháng…. năm….

2. Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến):

- Tháng ...: hoàn thành phần tầng hầm;

- Tháng ...: cất nóc;

- Tháng ...: hoàn thiện và bắt đầu bàn giao.

3. Các bên thống nhất:

Thời gian bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá … [[32]](#footnote-32)ngày so với Ngày bàn giao dự kiến quy định tại Điều 1 phụ lục 03 Hợp đồng này.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**PHỤ LỤC 04**

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

**PHẦN A: QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung 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 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 người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường, xã 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung và Bản Nội quy này.

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác sinh hoạt và rác xây dựng hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

3. Ném bất cứ vật gì ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.

4. Để giầy dép, vật dụng cá nhân, chậu cây, vật dụng khác…. ngoài hành lang Căn hộ.

5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).

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

7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.

8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

9. Sử dụng làm văn phòng, kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý, kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

12. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

13. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

14. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư);

15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

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

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

c. 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.

16. 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.

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

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

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

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

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

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

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

**Điều 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 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

3. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung.

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

5. Trường hợp sửa chữa căn hộ, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:

a. Các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

* Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
* Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp…;
* Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của tòa nhà, căn hộ hoặc phần sở hữu chung, công trình tiện ích và dịch vụ;
* Thi công hoàn thiện mặt ngoài căn hộ và/hoặc sơn lại mặt ngoài căn hộ sở hữu khác với quy định của tòa nhà, quảng cáo, viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài căn hộ khác với thiết kế ban đầu;
* Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.

b. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc quy định tại điểm a nêu trên, các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý trước 10 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của căn hộ). Đối với căn hộ đã được Chủ đầu tư hoàn thiện, trong vòng 07 ngày làm việc trước khi tiến hành thi công, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có trách nhiệm ký quỹ quản lý với Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý số tiền 10.000.000 VNĐ (Mười triệu đồng) đối với những hạng mục thi công lắp đặt nội thất, hạng mục hoàn thiện không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn hộ và 30.000.000 VNĐ (Ba mươi triệu đồng) đối với những sửa chữa lớn (cải tạo, đập phá tường được phê duyệt của công ty Quản lý). Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 05 (năm) ngày sau khi việc thi công, sửa chữa đó hoàn tất và sau khi đã khấu trừ đi các chi phí phát sinh thực tế do vi phạm Nội quy thi công do Công ty Quản lý ban hành và công bố công khai trước khi Chủ sở hữu thi công (nếu có), cụ thể: Trong trường hợp Chủ sở hữu vi phạm Nội quy thi công, Công ty Quản lý sẽ có thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm trong vòng 07 ngày kể từ ngày Chủ sở hữu nhận được thông báo. Nếu không khắc phục trong thời hạn này, Công ty Quản lý sẽ thay mặt Chủ sở hữu khắc phục và chi phí thực tế được khấu trừ vào số tiền đặt cọc. Đối với căn hộ thô: Chủ sở hữu Căn hộ thực hiện việc đăng ký đơn xin cấp phép thi công và nộp phí “quản lý thi công” với Công ty quản lý theo quy định.

**Điều 5: Các hạn chế về việc sử dụng căn hộ và các công trình tiện ích**

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý và phải phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.

2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.

3. Các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa nhà chung cư.

4. Trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của Chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh, Chủ sở hữu tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được ủy quyền vào căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến căn hộ thì Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu căn hộ.

5. Các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà;

6. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác, ví dụ: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...

7. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc….

8. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;

9. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban quản trị Tòa nhà;

10. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;

11. Cấm Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

**Điều 6. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư**

1. 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.

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính Phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

**Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

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

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

**Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

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

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

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

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

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung.

4. Thanh toán 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 tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Trường hợp chậm thanh toán theo tiến độ quy định, đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Đồng thời, đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) có quyền phối hợp cùng Công ty cung cấp dịch vụ thực hiện ngừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước ... và dịch vụ quản lý trong trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm tiến độ thanh toán các khoản tiền đến hạn nhưng đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai vẫn không khắc phục (mỗi lần thông báo cách nhau 05 (năm) ngày) cho đến khi Chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú 03 (ba) ngày làm việc trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ nêu trên.

5. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) ra/vào căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho căn hộ của Chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh. Việc ra/vào căn hộ phải vào những thời điểm hợp lý trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng.

6. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khi không có nhu cầu sử dụng Căn hộ và/hoặc trước khi rời khỏi Căn hộ phải có trách nhiệm ngắt điện, khóa nước, tắt bếp, đợi hương tàn … hoặc phải dừng bất kỳ các thiết bị, đồ vật, hành động nào có nguy cơ xảy ra cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với căn hộ nói riêng và tòa nhà nói chung.

7. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) ít nhất 01 số điện thoại (di động hoặc cố định), 01 địa chỉ thư điện tử để đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo ngay cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý) vận hành.

8. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.

9. Trong quá trình thi công hoàn thiện, sửa chữa (nếu có) và sử dụng căn hộ, nếu Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ gây thiệt hại cho khu vực sở hữu chung, bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ sở hữu của căn hộ đó có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên đó.

10. Chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm tuân thủ và hướng dẫn các bên liên quan (người thân, bạn bè, khách hàng, nhân viên, đối tác ... của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng căn hộ) tuân thủ Nội quy/ Quy định/ Hướng dẫn của Chủ đầu tư/ Công ty Quản lý khi sử dụng các tiện ích trong tòa nhà (ví dụ: khoáng nóng trị liệu, bể bơi, xông hơi, spa ...); tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, sự an toàn trong quá trình sử dụng các tiện ích đó tại căn hộ cũng như tại các khu tiện ích trong tòa nhà (các tiện ích này đã được Chủ Đầu Tư thi công xây dựng và quản lý, vận hành theo đúng thiết kế được phê duyệt và đạt tiêu chuẩn an toàn cho người sử dụng theo quy định của pháp luật).

11. Đồng ý cho Chủ đầu tư thuê một phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà (với điều kiện Chủ đầu tư có nhu cầu, phần diện tích đó chưa được sử dụng vào mục đích gì và việc thuê đó không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của các Chủ sở hữu Tòa nhà) khi đáp ứng được các thỏa thuận riêng giữa các bên. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện trả Tiền thuê cho phần diện tích thuê đó. Chi tiết về diện tích thuê, thời gian thuê, giá thuê ... sẽ do các Chủ sở hữu Tòa nhà (mà đại diện là Ban quản trị) thỏa thuận, ký kết với Chủ đầu tư tại các văn bản thỏa thuận riêng.

**Điều 10. Quy định về việc sử dụng phần diện tích sân vườn, ban công, lô gia**

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, người sử dụng Căn hộ có diện tích sân vườn, ban công, lô gia được sử dụng phần diện tích này nhưng các hoạt động xây dựng, sửa chữa, cải tạo phần diện tích này trước khi thực hiện phải được sự đồng ý, phê duyệt bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Công ty Quản lý/ Ban quản trị tại từng thời điểm. Trường hợp sửa chữa nhỏ đối với sân vườn, ban công, lô gia không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của căn hộ thì thông báo cho Bên Bán hoặc Công ty quản lý 10 ngày trước ngày thực hiện.

2. Các hạn chế trong việc sử dụng: Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có diện tích sân vườn, ban công, lô gia không được thực hiện các công việc sau:

1. Thi công xây dựng các công trình kiên cố (bể bơi, sân thể thao, cơi nới thành phòng ở...),
2. Lắp đặt mái kính,
3. Lắp đặt lan can kính (đối với tòa nhà đã thiết kế có lan can kính thì không lắp đặt thêm, không chỉnh sửa),
4. Lắp đặt mái che phần diện tích sân vườn bằng vật liệu kiên cố,
5. Lắp đặt mái che có độ che phủ quá 30% phần diện tích sân vườn, ban công, lô gia,
6. Trồng các loại cây không phù hợp (cây cổ thụ, cây ăn quả...) hoặc cây có chiều cao (bao gồm cả chiều cao của chậu/đôn/vật chứa...) quá 1m hoặc gây ảnh hưởng tới trần/ tầm nhìn tầng trên,
7. Trồng cây/cỏ trực tiếp trên mặt sàn hoặc nuôi gia súc/gia cầm/sinh vật cảnh tại diện tích sân vườn, ban công, lô gia;
8. Sử dụng bể bơi di động kích thước trên 6m2,
9. Xây hòn non bộ, vườn cảnh có chiều cao đá/ vật liệu xây dựng trên 1m,
10. Làm nơi để vật liệu nặng, vật phế thải,
11. Xây dựng cơi nới sang phần diện tích sử dụng chung hoặc khoảng không của tòa nhà, phần diện tích sử dụng riêng của các Chủ sở hữu khác, các hoạt động khác gây ảnh hưởng đến mỹ quan, không gian, kết cấu, thiết kế và các công việc khác khi chưa được sự phê duyệt của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý.

**Điều 11. Các khoản phí**

1. Phí quản lý:

a. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý hàng tháng từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo đúng lịch biểu được Ban quản trị/Công ty quản lý thông báo.

b. Phí quản lý được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau: 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; dịch vụ an ninh và bảo vệ phần sở hữu chung; dịch vụ vệ sinh môi trường, dọn dẹp và làm vệ sinh các tài sản chung và các tiện ích công cộng; dịch vụ thu gom, xử lý rác thải, diệt côn trùng, chăm sóc vườn hoa cây cảnh phần sở hữu chung và đảm bảo duy trì cảnh quan thiên nhiên phần sở hữu chung; và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

c. Trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán phí quản lý, Ban quản trị/Công ty quản lý có quyền thu lãi chậm trả tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Ban quản trị/Công ty quản lý nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là 0,05%/ngày cho số tiền chậm thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có).

2. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí thuộc phần sở hữu riêng như chi phí điện, nước, viễn thông, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho các đơn vị cung cấp theo thực tế sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**PHẦN B: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 12. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Nếu Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung, thì Chủ đầu tư, Ban quản trị/Công ty quản lý hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

a) Ngưng cung cấp các tiện ích bao gồm: vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng dịch vụ điện, nước đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó trong trường hợp: (i) Chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng gây ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác; (ii) đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do bên cung cấp dịch vụ thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;

b) Yêu cầu Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí thực tế do Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;

c) Phạt vi phạm Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;

d) Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra;

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 13. Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong nhà chung cư do tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Tòa nhà giải quyết.

2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị/Công ty quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.

3. Các tranh chấp về hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về dân sự.

**Điều 14. Điều khoản thi hành**

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị đầu tiên được triệu tập hoặc những Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Hội nghị nhà chung cư được tổ chức những lần tiếp theo dựa trên bản đề xuất của Ban quản trị nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định pháp luật.

5. Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

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. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 2%. [↑](#footnote-ref-3)
4. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 2%. [↑](#footnote-ref-4)
5. Điền theo thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-5)
6. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%. [↑](#footnote-ref-6)
7. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%. [↑](#footnote-ref-7)
8. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày. [↑](#footnote-ref-8)
9. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 15 ngày [↑](#footnote-ref-9)
10. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 15 ngày [↑](#footnote-ref-10)
11. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày. [↑](#footnote-ref-11)
12. Điền mức lãi suất đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức lãi suất áp dụng đối với Bên Bán theo quy định tại Điều 12.2.a Hợp đồng [↑](#footnote-ref-12)
13. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày. [↑](#footnote-ref-13)
14. Điền mức phạt đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức áp dụng đối với Bên Bán theo quy định tại Điều 12.2.b Hợp đồng [↑](#footnote-ref-14)
15. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 60 ngày. [↑](#footnote-ref-15)
16. Điền mức lãi suất đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.a Hợp đồng [↑](#footnote-ref-16)
17. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 180 ngày. [↑](#footnote-ref-17)
18. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 30 ngày [↑](#footnote-ref-18)
19. Điền thống nhất theo footnote 17 [↑](#footnote-ref-19)
20. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là là 30 ngày. [↑](#footnote-ref-20)
21. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 30 ngày. [↑](#footnote-ref-21)
22. Điền mức phạt đảm bảo quy định của pháp luật và bằng với mức áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.b Hợp đồng [↑](#footnote-ref-22)
23. Điền thống nhất theo footnote 18 [↑](#footnote-ref-23)
24. Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm giao kết Hợp đồng [↑](#footnote-ref-24)
25. Mức lãi suất đảm bảo theo quy định của pháp luật và bằng với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Điều 12.1.a Hợp đồng [↑](#footnote-ref-25)
26. Với căn hộ có sẵn thì bỏ nội dung Hợp đồng bảo lãnh và công văn của Sở Xây dựng. Với căn hộ hình thành trong tương lai thì bỏ nội dung biên bản nghiệm thu. [↑](#footnote-ref-26)
27. Được quy định chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên. Việc thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ so với quy định tại Phụ lục này được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản của các Bên. [↑](#footnote-ref-27)
28. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 02%. [↑](#footnote-ref-28)
29. Điền theo footnote 29. [↑](#footnote-ref-29)
30. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 05%. [↑](#footnote-ref-30)
31. Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% đối với Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-31)
32. Điền theo footnote 9 (Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày). [↑](#footnote-ref-32)