**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 HỘ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DỰ ÁN CHUNG CƯ THE SANG RESIDENCE**

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THE SANG**

***là Bên Bán***

**Và**

**Ông/Bà:….**

***là Bên Mua***

**MỤC LỤC**

[ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ 5](#_Toc101777919)

[ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN 6](#_Toc101777920)

[ĐIỀU 3: GIÁ BÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC & THỜI HẠN THANH TOÁN 7](#_Toc101777921)

[ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở 9](#_Toc101777922)

[ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN 10](#_Toc101777923)

[ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA 12](#_Toc101777924)

[ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN 14](#_Toc101777925)

[ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ 15](#_Toc101777926)

[ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở 15](#_Toc101777927)

[ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ 16](#_Toc101777928)

[ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ 17](#_Toc101777929)

[ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG 18](#_Toc101777930)

[ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN 20](#_Toc101777931)

[ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 20](#_Toc101777932)

[ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 21](#_Toc101777933)

[ĐIỀU 16: THÔNG BÁO 21](#_Toc101777934)

[ĐIỀU 17: CÁC THỎA THUẬN KHÁC 22](#_Toc101777935)

[ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 23](#_Toc101777936)

[ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG 23](#_Toc101777937)

[PHỤ LỤC 01 25](#_Toc101777938)

[PHỤ LỤC 02 28](#_Toc101777940)

[PHỤ LỤC 03 30](#_Toc101777941)

[PHỤ LỤC 04 31](#_Toc101777942)

**CĂN CỨ:**

* *Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
* *Luật Nhà ở số 65/2014/Q13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
* *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/Q13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
* *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/Q12 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
* *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;*
* *Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi bổ sung Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;*
* *Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;*
* *Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC878180 ngày 25/02/2016 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp;*
* *Quyết định 5043/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2019 về việc phê duyệt chi tiết TL/1/500, Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng đối với Dự Chung cư tại thửa 307, tờ bản đồ số 10 thuộc KDC Nhà máy Cao su, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn do Thành phố Đà Nẵng ban hành;*
* *Văn bản số 2394/UBND-SXD ngày 13 tháng 4 năm 2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư The Sang – The Sang Residence do Thành phố Đà Nẵng ban hành;*
* *Văn bản số 3423/UBND-SXD ngày 26 tháng 5 năm 2020 về việc công nhận chủ đầu tư dự án Chung cư The Sang- The Sang Residence do Thành phố Đà Nẵng ban hành;*
* *Giấy phép Xây dựng số 128/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng ngày 28/05/2020;*
* *Công văn của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng số ……ngày…tháng…năm…., về việc chấp thuận điều kiện mở bán Dự án;*
* *Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 036/22/HĐBL - 9223 ngày 30 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang và Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Đà Nẵng;*
* *Căn cứ nhu cầu và khả năng của Hai Bên.*

Hợp đồng Mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”) được lập vào ngày \_\_\_\_(“**Ngày Hiệu Lực**”) bởi và giữa các bên dưới đây:

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

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THE SANG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3101068585 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 01 tháng 07 năm 2020.

Mã số thuế :

Người đại diện : Chức vụ:

Giấy ủy quyền số :

Địa chỉ trụ sở chính : Số 379 Trương Pháp, xã Quang Phú, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình, Việt Nam.

Điạ chỉ văn phòng đại diện : Tầng 1 toà nhà Nam Việt Á, lô A1-2 Chương Dương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

Điện thoại : Email:

Số tài khoản : Tại Ngân hàng:

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) : Ngày cấp:

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 Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
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:**
2. 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)*: được quy định tại Mục 1 Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
3. 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 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

1. **Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ**:

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)* được quy định tại Mục 1 Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

1. **Giấy tờ pháp lý của căn hộ:**

Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

* Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC878180 ngày 25/02/2016 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp.
* Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 128/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng ngày 28/05/2020.
* Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án và văn bản chấp thuận dự án khác: Theo danh mục hồ sơ liệt kê tại mục Căn cứ phần đầu Hợp đồng mua bán.

1. **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.
2. **Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai:** Bên Bán cung cấp kèm theo hợp đồng này bản sao có chứng thực Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 036/22/HĐBL - 9223 ngày 30 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang và Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Đà Nẵng; văn bản số… ngày… tháng… năm …của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
3. **Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà:** không có.

**ĐIỀU 3: GIÁ BÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC & THỜI HẠN THANH TOÁN**

1. **Giá bán:**
2. 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): Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Mục 1 Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

1. 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.
* Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương;
* Các khoản thuế, phí, lệ phí áp dụng đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm;
* Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.

1. 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:**

Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định Hợp đồng này bằng tiền Việt Nam, theo phương thức bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng The Sang

Số tài khoản (VND) : 100004853789

Mở tại : Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) – Chi nhánh Đà Nẵng

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản phí liên quan đến việc chuyển khoản sẽ do Bên Mua chịu.

1. **Thời hạn thanh toán:**
2. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%): Mục 2 Phụ lục 02 của Hợp đồng.
3. 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, cụ thể như sau:

Tên tài khoản : Tiền gửi Kinh phí bảo trì Nhà chung cư The Sang Residence.

Số tài khoản :

Mở tại :

Kỳ hạn :

Sau khi mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Trước khi bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định, Bên Bán có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn. Bên Bán không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư.

Hai Bên thống nhất rằng: Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư, Bên Bán được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này. Sau khi bàn giao đầy đủ Kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư, Bên Bán phải đóng tài khoản Tiền gửi Kinh phí bảo trì Nhà chung cư The Sang Residence và có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng biết để theo dõi.

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

**ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: 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…...[[3]](#footnote-3)

**ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

1. **Quyền của Bên Bán:**
2. 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;
3. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
9. 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;
10. Được treo tên của dự án, tên của Chủ đầu tư tại một phần sở hữu chung theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ và phần sở hữu chung của Bên Mua;
11. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thương mại, diện tích sở hữu riêng của Bên Bán và các hạng mục khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
12. Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong Nội quy cùng các quy định liên quan khác do Hội nghị Nhà chung cư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định;
13. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
14. Được phép tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích phù hợp quy định pháp luật khác theo quy định tại Nội quy, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 03 (ba) ngày.
15. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.
16. **Nghĩa vụ của Bên Bán:**
17. 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;
18. 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;
19. 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;
20. 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;
21. 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;
22. 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;
23. 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;
24. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

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

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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:**
   1. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
   2. Được sử dụng ... chỗ[[4]](#footnote-4) 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;
   3. 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);
   4. 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;
   5. 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;
   6. 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;
   7. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
   8. 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;
   9. 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;
   10. 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;
   11. Có quyền thuê Bên Bán hoặc tự mình hoặc thuê cá nhân/ tổ chức (trong trường hợp này, Bên Mua cần thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn ít nhất 05 (năm) ngày làm việc) để sửa chữa Căn hộ với điều kiện:
   12. Không được thực hiện các sửa chữa, thay đổi trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kiến trúc bên ngoài của Căn hộ, và kết cấu chính của Căn hộ cũng như Nhà chung cư;
   13. Tuân thủ Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này trong quá trình thay đổi, sửa chữa, hoặc duy tu bảo trì Căn hộ. Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm cho mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc sửa chữa, hoặc duy tu bảo dưỡng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
   14. Trong thời hạn bảo hành đối với những hạng mục công việc đủ điều kiện sửa chữa theo Mục (a), (b) nêu trên khi Bên Mua thực hiện sửa chữa thì Hai Bên sẽ lập biên bản để xác nhận và miễn trừ trách nhiệm bảo hành của Bên Bán đối với các hạng mục mà Bên Mua sửa chữa.
   15. Đối với việc sửa chữa, thay đổi trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến thiết kế và kết cấu của Căn hộ cũng như Nhà chung cư, Bên Mua chỉ được thực hiện khi đã thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn ít nhất 05 (năm) ngày làm việc và phải được sự đồng ý của Bên Bán.Chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này và yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh;
   16. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
2. **Nghĩa vụ của Bên Mua:**
3. 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;
4. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
12. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
13. 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;
14. 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.
15. Cam kết nỗ lực phối hợp với Bên Bán khi tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**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:
  2. 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;
  3. Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 5% (năm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
  4. 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.
  5. 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 90 (chín mươi) ngày (“Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao”), 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 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

* 1. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.
  2. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền yêu cầu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

* 1. 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.

**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.

1. 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.
2. 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.
3. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
   1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
   2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
   3. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
   4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
   5. 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;
4. 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.

**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:
   1. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
   2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thoả thuận trong Hợp đồng này;
   3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
   4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thoả 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. 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.
6. Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.
7. Bên Mua cam kết và đảm bảo rằng trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại (i) giữa các đồng sở hữu hoặc giữa những người thừa kế của Bên Mua; (ii) giữa Bên Mua với bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Điều này.
8. Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một Bên thứ ba với điều kiện: (i) việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này; (ii) Bên Mua đồng ý với chuyển nhượng này và (iii) Bên Bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng - Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/chuyển giao này.

**ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ tại Mục 1 Phần A Phụ lục 01 Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được liệt kê tại Mục 1 Phần A Phụ lục 01 Hợp đồng.
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 Mục 1 Phần A Phụ lục 01 Hợp đồng.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: bao gồm văn phòng, siêu thị và các dịch vụ khác.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
   1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là **15.000 đồng/m2/tháng** (chưa bao gồm thuế VAT). 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.

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

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan được các bên thống nhất tại Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư.
   1. 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.
   2. 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 xử lý khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng như sau:
2. Nếu Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thực hiện các nghĩa vụ thanh toán Bên Mua đồng ý thanh toán lãi chậm trả cho Bên Bán *(tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là 0.05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày)* cho số tiền chậm thanh toán. Nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại Điểm (b) Khoản 12.1 Điều 12.
3. Trong trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, hoặc Bên Mua không nhận bàn giao khi Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao sau khi kết thúc thời hạn được ghi trong Thông báo bàn giao thì Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Ngày chấm dứt Hợp đồng là ngày Bên Mua được xem là nhận được thông báo đó theo quy định Hợp đồng và khi đó Bên Bán được thực hiện các quyền sau:
4. Chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới;
5. Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 30% *(Ba mươi phần trăm)* Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế VAT; đồng thời Bên Mua sẽ phải bồi thường cho Bên Bán các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng mà Bên Bán đã thực chi.
6. Thông báo với Ngân hàng về việc chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng bảo lãnh ngay tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng, và
7. Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán *(bao gồm cả phần thuế VAT)* trong vòng tối đa 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) 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, sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường cho các chi phí và thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu theo quy định tại Điểm (b) Khoản 12.1 Điều 12 này.
8. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:
9. Nếu hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng, Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải chịu phạt 0,05%/ngày *(không phẩy không năm phần trăm một ngày)* cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán.
10. Sau 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày Chấm Dứt), Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương 30% *(Ba mươi phần trăm)* Giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT cộng với tiền lãi chậm bàn giao Căn hộ theo quy định tại mục (a) Điều 12.2 này và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua theo quy định 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 Thoả thuận cấp bảo lãnh giữa Bên Bán với Ngân hàng.

**ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Bên Bán cam kết:
   1. 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;
   2. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
   1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
   2. 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;
   3. 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;
   4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

**ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

* 1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  2. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  3. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  4. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
  5. Các trường hợp khác phù hợp quy định pháp luật.

1. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
2. 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.
3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

* 1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  2. 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;
  3. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  4. Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  5. 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 04 (bốn) tháng, 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.
  6. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
  7. 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;
  8. 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;
  9. Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 16: THÔNG BÁO**

* 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin của các bên ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.
  2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.
  3. Bên nhận thông báo (trong trường hợp Bên Mua có nhiều người): Bên Mua thống nhất người đầu tiên trong danh sách Bên Mua tại Hợp đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Bán. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch ... do Bên Bán gửi sẽ được xem như là được Bên Bán gửi đến Bên Mua hoặc từng người trong Bên Mua nếu đã gửi đến đúng địa chỉ liên hệ của đại diện Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này.
  4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  5. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  6. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  7. 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;
  8. 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:

Trong mọi trường hợp gửi thông báo, thư từ giao dịch, nếu ngày có liên quan là 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.

* 1. 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. 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 (trừ khi Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này). Trong trường hợp này, 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 cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua. Thời hạn được cấp Giấy chứng nhận sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền được căn cứ theo quy định của pháp luật và tuỳ thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền.
2. 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 do 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 60 (sau 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, tuỳ theo quyết định của mình, có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên Mua. Quyền của Bên Bán và hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp đồng được áp dụng như quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng.
3. 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:
   1. 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;
   2. 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;
   3. Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo thông báo của Bên Bán để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;
   4. Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
4. Nếu Bên Mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên Bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh do lỗi của Bên Mua (nếu có);
5. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua uỷ quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tài chính 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 30 (ba 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 Toà án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt 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, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua..
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 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 đính kèm sau đây là một phần không thể tách rời của Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên:

* 1. Phụ lục 01:
  2. Phần A: Mô tả Căn hộ;
  3. Phần B: Danh mục vật liệu bên trong và bên ngoài Căn hộ.
  4. Phụ lục 02: Giá bán Căn hộ, tiến độ và phương thức thanh toán;
  5. Phụ lục 03: Tiến độ xây dựng và bàn giao Căn hộ;
  6. Phụ lục 04: Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

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

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

**PHỤ LỤC 01**

**PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ**

1. **Đặc điểm về Căn hộ**
   * Căn hộ ký hiệu số : <<mã Căn hộ>> [[5]](#footnote-5)
   * Tầng (tầng có Căn hộ) :<< số tầng>>
   * Số căn :
   * Toà nhà : Chung cư The Sang Residence
   * Diện tích sử dụng Căn hộ: <<thông số diện tích thông thuỷ>> m2
   * Mục đích sử dụng : Để ở
   * Kết cấu nhà : Bê tông cốt thép, tường gạch.
   * Đặc điểm Căn hộ : Căn hộ Nhà chung cư, xây hoàn thiện mặt trong và mặt ngoài theo danh mục vật tư, vật liệu nêu tại Phần B Phụ lục này.
   * Loại nhà, công trình xây dựng: C*ăn hộ chung cư*
   * Vị trí nhà, công trình xây dựng: *Dự án Chung cư The Sang- The Sang Residence*, tại Thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10 thuộc Khu dân cư Nhà máy Cao su, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

* + Quy mô của nhà, công trình xây dựng:
  + Tổng diện tích sàn xây dựng: 25.729 m2
  + Tổng diện tích sử dụng đất: 2.854 m2, trong đó:
  + Sử dụng riêng: 2.854 m2
  + Sử dụng chung (nếu có): 0 m2
  + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
* Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với nhà, công trình xây dựng là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư: Thiết kế Căn hộ, thiết kế Nhà chung cư kèm theo Phụ lục này.
* Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng:......[[6]](#footnote-6)
* Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà: Kèm theo Phụ lục Hợp đồng này.

1. **Đặc điểm về đất xây dựng toà Nhà chung cư có Căn hộ**

Toà Nhà chung cư có Căn hộ được xây dựng trên diện tích đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 10 thuộc KDC Nhà máy Cao su, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Thửa đất xây dựng Nhà chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Bán.

1. **Phần sở hữu và sử dụng riêng và phần sở hữu và sử dụng chung**
   1. **Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Mua**

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng; các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này và các thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong Căn hộ.

Nếu Bên Mua có nhu cầu đối với chỗ để xe ô tô, Bên Mua ký Hợp đồng mua bán hoặc thuê chỗ để xe theo chính sách và mức giá của Chủ đầu tư tại từng thời điểm. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư bảo đảm theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

* 1. **Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán**

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

* + 1. Các Căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, chưa bán hết;
    2. Các phần diện tích thương mại - dịch vụ - Văn phòng: Nhà hàng- khu vực Bếp; Café - giải khát; Cửa hàng tiện lợi; Nhà trẻ - mẫu giáo; Văn phòng và Khu vệ sinh tại tầng của khu vực này theo thiết kế được phê duyệt.
    3. Khu vực để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án tại tầng 1; Khu vực để xe trong tầng hầm 1 và tầng hầm 2 *(ngoại trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung tại tầng hầm như chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh - nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt*;
    4. Các khu dịch vụ tiện ích giá trị gia tăng phục vụ cho Nhà chung cư: SPA, GYM, Khu vực đặt dàn nóng điều hòa theo thiết kế được phê duyệt;
    5. Các Trang thiết bị kỹ thuật tại phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.
  1. **Phần sở hữu chung và sử dụng chung:**

Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư có quyền sử dụng chung, sở hữu chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà chung cư, bao gồm:

* + - 1. 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; Bể bơi người lớn, bể bơi trẻ em, phòng thay đồ - tắm tráng, sân bể bơi, kho – pha chế; 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;
      2. 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, hộp kỹ thuật, phòng rác/lồng xả rác, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi/chống sét, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;
      3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

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

**PHỤ LỤC 02**

**GIÁ BÁN CĂN HỘ - TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. **Đơn giá và Giá bán Căn hộ**
   1. **Đơn giá (không bao gồm VAT):** VNĐ/m2
   2. **Giá bán Căn hộ là:** <<số liệu theo bảng giá phê duyệt>> VNĐ

***(****Bằng chữ:….)*

Giá bán Căn hộ bao gồm:

* + - * Giá trị đầu tư, thiết kế, xây dựng cơ sở hạ tầng, giá trị đầu tư thiết kế, xây dựng Căn hộ và giá trị vật liệu.
      * Thuế giá trị gia tăng tương đương 10%, cụ thể là:………VNĐ. Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
      * Giá trị quyền sử dụng đất.

1. **Kinh phí bảo trì**

Kinh phí bảo trì là: <<......>> VNĐ

*(Bằng chữ:….)*

Kinh phí bảo trì là 2% Giá trị Căn hộ. Khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này).

Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại Khoản này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

1. **Tiến độ thanh toán[[7]](#footnote-7)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đợt**  **thanh toán** | **Ngày**  **thanh toán** | **Tỉ lệ**  **thanh toán** | **Số tiền**  **thanh toán** | **Tiến độ**  **xây dựng** |
| **Đợt 1** |  |  |  |  |
| **Đợt 2** |  |  |  |  |
| **Đợt 3** |  |  |  |  |
| **Đợt 4** |  |  |  |  |
| **Đợt 5** |  |  |  |  |
| **Đợt 6** |  |  |  |  |
| **Đợt 7** |  |  |  |  |
| **Đợt 8** |  |  |  |  |
| **Đợt 9** |  |  |  |  |

**Ghi chú:**

1. Tỉ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT .
2. Vào lần thanh toán cuối cùng, ngoài các khoản thanh toán nêu trên, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản lệ phí trước bạ + chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật.
3. Các bên nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng.
4. Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng Căn hộ: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá 02% (hai phần trăm) đến 05% (năm phần trăm) giữa diện tích thực tế đo tại thời điểm bàn giao so với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng, các Bên sẽ thanh toán toàn bộ phần chênh lệch trước khi ký Biên bản bàn giao thực tế, trên cơ sở đơn giá mỗi mét vuông chênh lệch (chưa bao gồm thuế VAT) bằng đơn giá quy định tại mục 1.1 Phụ lục này.
5. Đối với mỗi lần thanh toán Bên Bán sẽ cấp hoá đơn cho Bên Mua xác nhận số tiền đã nhận được.
6. Nếu mua Căn hộ sau khi việc xây dựng Căn hộ đã hoàn tất, Bên Mua phải thanh toán một lần toàn bộ Giá bán Căn hộ khi ký Hợp đồng mua bán Căn hộ.

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

**PHỤ LỤC 03**

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

1. **Thời hạn bàn giao Căn hộ:** tháng…năm…. (“**Ngày bàn giao dự kiến**”)
2. **Tiến độ xây dựng cơ bản** (dự kiến):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Tiến độ xây dựng dự kiến** |
| (i) | Hoàn thành phần móng cọc |  |
| (ii) | Đổ bê tông sàn tầng |  |
| (iii) | Đổ bê tông sàn tầng |  |
| (iii) | Đổ bê tông sàn tầng |  |
| (iv) | Đổ bê tông sàn tầng |  |
| (v) | Cất nóc và bắt đầu hoàn thiện Nhà chung cư |  |
| (vi) | Hoàn thiện và tiến hành bàn giao |  |

1. **Các bên thống nhất**

Trong trường hợp Bên Bán hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đủ điều kiện bàn giao Căn hộ trước thời hạn cho Bên Mua trong phạm vi 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến, Bên Mua cam kết sẽ thực hiện việc thanh toán đầy đủ phần Giá bán Căn hộ và các khoản thuế, lệ phí theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng, đồng thời nhận bàn giao Căn hộ theo thời hạn mới được ghi trong Thông báo của Bên Bán.

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

**PHỤ LỤC 04**

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

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/hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) 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 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 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 phường sở tại.
   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/hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) và Bản nội quy này.
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 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 từ cửa sổ, ban công/logia của Căn hộ.
   4. 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).
   5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
   6. 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.
   7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
   8. 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.
   9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma tuý hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hoả, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hoá, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
   10. 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.
   11. 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;
   12. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định pháp luật;
   13. 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).
   14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.
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 trìnhh 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 dưng, 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.

1. **QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ 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 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 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành 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 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có).
   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 Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 18 giờ chiều hàng này để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
   5. Trường hợp sửa đổi Căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây;
      1. 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:
         1. Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ.
         2. 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, dây cáp…;
         3. 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 Toà nhà, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;
         4. Sơn lại mặt ngoài Căn hộ của mình khác với màu chung của Toà nhà, quảng cáo viết, sử dụng vật liệu hoặc mầu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu.
         5. Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.
      2. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc các nội dung 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 05 (năm) 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 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).
2. **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 nếu được phép 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 cá quy địnhh 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 toà Nhà chung cư.
   4. Tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được uỷ 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 hoà, thang máy, hệ thống ống xả rác, 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 Toà 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. Việc sử dụng này như: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hoá, 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 toà 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 tích và dịch vụ;
3. **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 theo quy định pháp luật. 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 pháp luật.
   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.
   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/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.
4. **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 ngày cho Doanh nghiệp quản lý vận hành 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.
5. **QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**
   1. Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
   2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
6. **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**
   1. Yêu cầu Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành 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 địnhh 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 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có).
   4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thoả 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 lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày/Số tiền chậm thanh toán.
   5. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành) ra/vào Căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu Căn hộ.
   6. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm cung cấp 01 chìa khoá dự phòng cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành) để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khoá này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của chủ sở hữu Căn hộ. Chìa khoá sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với Căn hộ nói riêng và toà nhà nói chung. Trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo và gửi chìa khoá thay thế cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành).
   7. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý) ít nhất 01 số điện thoại để đơn vị 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 ngày 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 uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.
7. **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 qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư trong do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có), thì Ban quản trị Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cáp 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:
      1. 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 qủa hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
      2. Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị Nhà chung cư quy định.
      3. 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.
8. **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**
   1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Toà nhà do toà án cấp có thẩm quyền giải quyết.
   2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Toà nhà được giải quyết trên cơ sở hoà giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà 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 Hợp đồng dân sự.
9. **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 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 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 qui 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 Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.
   5. Những vấn đề khác về quản lý Toà nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo 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, các văn bản sửa đổi, bổ sung và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN**  **ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THE SANG** | **XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA** |

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

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 thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-3)
4. Điền theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ký hiệu Căn hộ có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Thông tin được điền cụ thể tại thời điểm các Bên ký kết Hợp đồng theo thiết kế dự án đã được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-6)
7. Tiến độ thanh toán cụ thể do Hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30 % Giá trị Hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% Giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua, trường hợp bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên Bán không được thu quá 95% Giá trị Hợp đồng; giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua, Bên thuê mua. [↑](#footnote-ref-7)