**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 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/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 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: ………………………... [[1]](#footnote-1)

*Các Bên dưới đây gồm:*

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

- Tên tổ chức, cá nhân: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ XUÂN THỦY**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: ...............

- Người đại diện theo pháp luật: ……………………………..… Chức vụ: …………………

*(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số......... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ............ cấp ngày: .…/…./……, tại ..........)*

- Trụ sở chính: ........................................................................................................................

- Điện thoại liên hệ: ........................................................................Fax: ..............................

- Số tài khoản: ...............................................................Tại Ngân hàng: .............................

- Mã số thuế: ........................................................................................................................

**II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

*Nếu Bên Mua là tổ chức, ghi thông tin như sau:*

- Tên tổ chức: ........................................................................

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: ...............

- Người đại diện theo pháp luật: ……………………………..… Chức vụ: …………………

*(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số......... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ............ cấp ngày: .…/…./……, tại ..........)*

- Trụ sở chính: ........................................................................................................................

- Điện thoại liên hệ: ........................................................................Fax: ..............................

- Số tài khoản: ...............................................................Tại Ngân hàng: .............................

- Mã số thuế: ........................................................................................................................

*Nếu Bên Mua là cá nhân, ghi thông tin như sau:*

- Tên cá nhân: .....................................................................................................

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: ............. cấp ngày:.../.../........, tại .........................

- Nơi đăng ký cư trú: ...........................................................................................................

- Địa chỉ liên hệ: ..................................................................................................................

- Điện thoại liên hệ: .................................... Fax (nếu có): ..................................................

- Số tài khoản (nếu có): .................................... Tại Ngân hàng .........................................

- Mã số thuế (nếu có): .........................................................................................................

*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 kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch Vụ Xuân Thủy 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 Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch Vụ Xuân Thủy 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/thị xã ..................., 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 Căn Hộ chung cư 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[[2]](#footnote-2); 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, bên trong 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, phần diện tích khác; các 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 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 2% Giá Bán 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 Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư với đặc điểm như sau:

* 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số: ............ tại tầng (tầng có Căn Hộ): ....................., thuộc nhà chung cư ....................... đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã ................................., quận/huyện/thị xã ................................., tỉnh/thành phố ....................................;

b) Diện tích sử dụng Căn Hộ là: ..................m2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.7 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 Căn Hộ 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 ............% (.......... phần trăm)[[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 ........% (...........phần trăm)[[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 Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ là: ................m2. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;

đ) Năm hoàn thành xây dựng*:* ...........[[5]](#footnote-5);

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .......): ........... [[6]](#footnote-6)*;*

* 1. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều này:

a) Thửa đất số: ....................................hoặc ô số: ..................... hoặc lô số: .....................;

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

c) Diện tích đất sử dụng chung[[7]](#footnote-7): ………...m2;

* 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: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, ....................................

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: ...............................................................................

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: ........................................................................

- Các thông tin, giấy tờ khác: ................................................................................

* 1. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: ................................[[8]](#footnote-8)
	2. Hợp đồng bảo lãnh số …. ký giữa Ngân hàng ……và Công ty …… ngày …/…/….;[[9]](#footnote-9)

Văn bản số …… ngày …tháng … năm …. của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án ………….. đủ điều kiện đưa vào kinh doanh [[10]](#footnote-10);

Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

* 1. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): ......
	2. Các thông tin khác (nếu có) ............................................................................................

**Điều 3. Giá bán căn hộ, 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 01 m2 diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ............ m2 sử dụng (x) .......... đồng/1 m2 sử dụng = ............... đồng. (Bằng chữ: ........................................................).

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

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

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

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

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

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

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

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

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):[[11]](#footnote-11)

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo các đợt thanh toán cụ thể như sau:

* 1. Thanh toán đợt 01: Thanh toán ........% *(........ phần trăm)* Giá bán và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng vào ngày …;
	2. Thanh toán đợt 02: Thanh toán ........% *(........ phần trăm)* Giá bán và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng chậm nhất vào ngày hoàn thành xong việc xây dựng ……..(dự kiến ngày…..);
	3. Thanh toán đợt …: Thanh toán ........% *(........ phần trăm)* Giá bán và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng chậm nhất vào ngày hoàn thành xong việc xây dựng ……..(dự kiến ngày…..);
	4. Thanh toán đợt ........: Thanh toán ........% *(........ phần trăm)* Giá bán, khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng, Kinh Phí Bảo Trì chậm nhất tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.
	5. Thanh toán đợt cuối: Thanh toán 05% (*năm phần trăm*) Giá bán còn lại và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng trong vòng ........ ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, nhưng không chậm hơn thời điểm Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

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.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%:

Các Bên nhất trí rằng Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phải đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản có thông tin chi tiết dưới đây và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản có thông tin như sau:

* Tên tài khoản : [điền vào]
* Chủ tài khoản : [điền vào]
* Số tài khoản : [điền vào]
* Kỳ hạn gửi tiền : [điền vào]
* Tại ngân hàng : [điền vào]
* Swiftcode : [điền vào]

Sau khi mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định tại 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 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các bản sửa đổi, bổ sung các văn bản này tại từng thời điểm.

c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá ....% (....phần trăm)[[12]](#footnote-12) so với Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m2 (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm a) Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích thông thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá trị của phần diện tích chênh lệch”).

* Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng ... (...) ngày[[13]](#footnote-13) kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn Hộ.
* Trong trường hợp Diện tích thông thủy thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng … (….) ngày[[14]](#footnote-14) kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

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

4.1. 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.

4.2. 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 dưới đây:[[15]](#footnote-15)

a) Giai đoạn 1: .................................................................................................................

b) Giai đoạn 2: .................................................................................................................

c) Giai đoạn 3: .................................................................................................................

d) .....................................................................................................................................

4.3. 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.

4.4. 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; hệ thống thông tin liên lạc *(nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)* .......................; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ............................[[16]](#footnote-16)

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

5.1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) 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 mua bán Căn Hộ 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) 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 mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

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

i) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

j) Toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

k) Hướng dẫn, điều phối việc di tản hoặc hạn chế di chuyển đối với người cư ngụ bên trong Căn hộ để xử lý các tình huống khẩn cấp như: cháy nổ và các trường hợp khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng có thẩm quyền;

l) Thực hiện các biện pháp ngăn chặn hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các vật dụng và thiết bị của người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua khi những người này sử dụng vật dụng và thiết bị trái 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 gây thiệt hại cho Bên Bán, các chủ sở hữu khác hoặc trái quy định của pháp luật;

m) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2. 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 thiết kế 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 giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

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

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

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

Trong thời hạn ............ ngày[[17]](#footnote-17), kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán 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;

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 2% 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 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

n) Bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt và nguyên tắc chủ sở hữu nhà chung cư nào đến trước được bố trí trước, đồng thời đảm bảo ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

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

6.1. 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 xe máy[[18]](#footnote-18) trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số ................. 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.

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 5.2 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 căn hộ 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 theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) 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 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...........%[[19]](#footnote-19) 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 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này.

l) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ 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 vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

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 cáp, truyền hình vệ tinh, 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 11.5 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;

n) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;

o) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước;

p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

q) Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;

r) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền Đợt cuối tương đương ......% Giá bán (bao gồm Thuế giá trị gia tăng) tại thời điểm Bên Bán bàn giao cho Bên Mua đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

s) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);

t) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

**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, phí, 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, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế 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**

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm đ Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này); hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá ….% (…. phần trăm)[[20]](#footnote-20) so với Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

8.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào ngày......tháng.....năm.... (“Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ”)

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 ....................... ngày[[21]](#footnote-21), 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*.*

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.

8.3. 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 nêu 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 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4. 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. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ............. ngày[[22]](#footnote-22) hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.5. 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.

**Điều 9. Bảo hành nhà ở**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 thời hạn 07 (bảy) 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.

9.5. 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. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9.6. 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 9.5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 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;

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 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**

10.1. 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.

10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã 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.

10.3. 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 nhận 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 thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 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.

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

11.1. 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 nêu tại Phụ lục I của 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 11.3 Điều này.

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

* 1. Khu vực văn phòng, thương mại và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại.
	2. Phần diện tích để xe ô tô của Nhà chung cư.
	3. Các căn hộ chưa bán hoặc không bán.
	4. Thiết bị bên trong các khu vực này.
	5. ....[[23]](#footnote-23)

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong 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; 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, 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;
3. 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;
4. 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).

11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác ............): .................................... [[24]](#footnote-24)

11.5. 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 cho Bên Bán vào thời điểm ............. (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày ........... hoặc đóng trong ............. tháng đầu, thời điểm đóng là...............).

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

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 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. ...[[25]](#footnote-25)

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**

12.1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

1. Nếu quá … (….) ngày[[26]](#footnote-26), kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất ….%/ngày[[27]](#footnote-27) (“Lãi Suất Quá Hạn”) được tính bắt đầu từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điểm b) Khoản 12.1 Điều này;
2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá … (….) ngày[[28]](#footnote-28) thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

1. Khoản tiền phạt bằng …% (…. phần trăm)[[29]](#footnote-29) Giá Bán Căn Hộ;
2. Khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này;
3. Tiền bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật.

Trường hợp các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại theo Điểm b) Khoản này, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng ….% (….) Giá Bán Căn Hộ.[[30]](#footnote-30)

1. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ mà Bên Mua không đến nhận và/hoặc Bên Mua chưa thanh toán/không thanh toán đợt cuối tương đương ….% Giá bán Căn Hộ (bao gồm Thuế giá trị gia tăng) thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán lãi phạt quá hạn theo Lãi Suất Quá Hạn phạt như Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 và được tính từ ngày liền sau ngày đến hạn ghi trong Thông báo đến ngày thực trả.

12.2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

* + 1. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn …..ngày[[31]](#footnote-31), kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi với Lãi Suất Quá Hạn quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng và được tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua hoặc.
		2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá….. ngày[[32]](#footnote-32), kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất và thanh toán thêm cho Bên Mua:

1. Khoản tiền phạt bằng …% (…. phần trăm)[[33]](#footnote-33) Giá Bán Căn Hộ;
2. Khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ cho đến ngày Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này;
3. Tiền bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh được xác định theo quy định pháp luật.

Trường hợp các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại theo Điểm b) Khoản này, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng ….% (….) Giá Bán Căn Hộ.[[34]](#footnote-34)

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc từ chối nhận bàn giao mà không có lý do hợp lý như nêu tại Khoản 8.4 Điều 8 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý như Điểm b) Khoản 12.1 Điều 12 này.

**Điều 13. Cam kết của các bên**

13.1. 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 thuận trong Hợp Đồng này;

c) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán;

d) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng 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 trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành và được sự đồng ý của Bên Mua.

13.2. 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 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

13.4. 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.

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

**Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

14.1. 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 do pháp luật quy định.

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

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 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 ... ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4. 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 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

**Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

15.1. 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 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

1. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
2. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
3. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận trên cơ sở không tính lãi.

**Điều 16. Thông báo**

16.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia

Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: theo mục I phần đầu Hợp Đồng;

Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: theo mục II phần đầu Hợp Đồng.

16.2. Hình thức thông báo giữa các Bên theo một trong các hình thức sau: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng tin nhắn, thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

16.3. Bên nhận thông báo của Bên Mua là: ....................................[[35]](#footnote-35)

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, Khoản 16.2 và Khoản 16.3 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 thứ năm, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v… đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v… nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo)* 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 xác nhận và đồng ý rằng, 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 phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ bắt buộc (nếu có).

Các Bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

Bên Mua có thể uỷ quyền theo quy định của pháp luật cho bên thứ 3 thực hiện thay các quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng. Bên Mua phải thông báo và nộp văn bản uỷ quyền hợp pháp cho Bên Bán trước ít nhất 7 ngày tính đến ngày văn bản uỷ quyền có hiệu lực.

Trường hợp người được uỷ quyền không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của Bên Mua đã uỷ quyền, Bên Bán có quyền thực hiện các quyền của Bên Bán đối với Bên Mua đã được quy định trong Hợp Đồng.

Mọi sửa đổi bổ sung đối với Hợp Đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thoả thuận bằng văn bản.

Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua sẽ có trách nhiệm quản lý Căn Hộ và loại trừ mọi khiếu nại, kiện tụng cho Bên Bán từ Các Bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua đã đồng ý mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Bên Mua tự chịu trách nhiệm và thiệt hại đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, và đối với các hành vi hoặc vi phạm của các cư dân và người sử dụng Căn Hộ khác trong Tòa nhà gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

**Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai Bên 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 thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

 **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**

19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

19.2. Hợp Đồng này có .......điều, với ..........trang, được lập thành ............bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ ..........bản, Bên Bán giữ ...........bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán , 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán , 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ[[36]](#footnote-36) và các giấy tờ khác như ......................................................................................

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

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

 19.5 Hợp Đồng này được ký kết bằng cả tiếng Việt và/hoặc tiếng Anh *(áp dụng trong trường hợp Hợp Đồng ký kết với người nước ngoài)* với giá trị pháp lý ngang nhau. Trong trường hợp có sự không rõ ràng hoặc không nhất quán giữa tiếng Anh và tiếng Việt, tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA** *(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN** *(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)* |

**PHỤ LỤC 1**

 **Bảng Danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.[[37]](#footnote-37)**

*( Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số:…… giữa Công ty ……. và Ông/ Bà ……… )*

**PHỤ LỤC 2**

*( Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số:…… giữa Công ty ……. và Ông/ Bà ……… )*

**NỘI QUY**

**QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ** *(Kèm theo Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số* ....*ngày* ....)

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

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

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

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

Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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.

Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

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

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

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

1. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
2. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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.

Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

**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.
	2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
	3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
	4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
	5. 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**

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.

Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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.

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

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.

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

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

1. Ban Quản 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 7. 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.
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 thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)**

* + - 1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, được sửa đổi năm 2013 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
			2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
			3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
1. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
2. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
3. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
4. Không sử dụng lửa trần.
5. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
6. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
7. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
8. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung 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.
	* + 1. Các hành vi bị nghiêm cấm:
9. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
10. Báo cháy giả;
11. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
12. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
13. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
14. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
15. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
16. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;
17. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
18. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.
	* + 1. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

**Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TÊN CHỦ ĐẦU TƯ**(Ký tên đóng dấu) |
|  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Ký bởi: |

1. *Bổ sung một số hồ sơ pháp lý dự án: Quyết định chủ trương đầu tư/ GCNĐT; Quyết định giao đất, Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500; Giấy phép xây dựng; Giấy phép mở bán; Bảo lãnh ngân hàng* [↑](#footnote-ref-1)
2. *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....).* [↑](#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. *Ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán Căn Hộ tại Hợp Đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu .................................... tại phụ lục của Hợp Đồng.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Áp dụng cho HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Áp dụng cho HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai. Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này và bổ sung thông tin: Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của…....* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Tiến độ thanh toán phù hợp với quy định của pháp luật, đối với Căn Hộ/Nhà Ở hình thành trong tường lai thì: lần thanh toán đầu tiên không quá 30% giá bán Căn Hộ, các lần thanh toán tiếp theo tương ứng với tiến độ xây dựng, trước khi bàn giao Căn Hộ không thu quá 70% (50% đối với trường hợp có vốn đầu tư nước ngoài) giá bán Căn Hộ, trước khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận không thu quá 95% giá bán Căn Hộ.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Điền theo thỏa thuận tại Điều 2.1.b Hợp Đồng (Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 2%.).* [↑](#footnote-ref-12)
13. *Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng, bằng với thời gian thỏa thuận về việc Bên Mua thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán ghi tại footnote số 15.* [↑](#footnote-ref-14)
15. *Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Điền theo tiến độ của Chủ đầu tư, đảm bảo tiến độ thanh toán quy định tại Điểm a Khoản 3.3 Điều 3 Hợp Đồng tương ứng với tiến độ xây dựng.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *Điền theo các phê duyệt dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*. [↑](#footnote-ref-16)
17. *Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng, tối thiểu 20 (hai mươi) ngày.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *Điền cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt.* [↑](#footnote-ref-18)
19. *Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%, bằng với thỏa thuận tại Điều 6.1.g Hợp Đồng.* [↑](#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 90 ngày.* [↑](#footnote-ref-21)
22. *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-22)
23. *Bổ sung trên cơ sở thiết kế Dự án được phê duyệt (nếu có)* [↑](#footnote-ref-23)
24. *Ghi rõ vào mục này tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *Điền bổ sung (nếu có) theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp đồng theo tình hình thực tế của Dự án và phù hợp quy định pháp luật (Thông tư 02/2016/TT-BXD và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có)).* [↑](#footnote-ref-25)
26. *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-26)
27. *Điền cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp đồng, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.a (mức lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).* [↑](#footnote-ref-27)
28. *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-28)
29. *Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.b(i) (Mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).* [↑](#footnote-ref-29)
30. *Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.b (Tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại áp dụng cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).* [↑](#footnote-ref-30)
31. *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-31)
32. *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-32)
33. *Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.b (i) (Mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).* [↑](#footnote-ref-33)
34. *Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.b (Tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại áp dụng cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).* [↑](#footnote-ref-34)
35. *Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo.* [↑](#footnote-ref-35)
36. *Áp dụng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.* [↑](#footnote-ref-36)
37. *Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận; nếu thay thế bằng nguyên vật liệu khác (bao gồm nguyên vật liệu tương đương) thì sẽ phải thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản.* [↑](#footnote-ref-37)