**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 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;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ khác [[1]](#footnote-1)……………………………………

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: như quy định tại Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ dự án ... (tên thương mại là ...), tại địa chỉ số ...** *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng)* này được lập ngày ... tháng ... năm 20....., tại văn phòng Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An giữa các bên như sau:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN AN**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số ...... do ........cấp lần đầu ngày ..........

- 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 ..........)*

- Địa chỉ: ...............................................................................................................................

- 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)[[2]](#footnote-2):**

- Ông (bà)/Công ty:................................................................................................

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số…. hoặc mã số doanh nghiệp số:.......................cấp ngày:..../..../....., tại..............[nếu là tổ chức)].

- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:...................................

- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số…..ngày...............

- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.......................cấp ngày:..../..../....., tại..............

- Hộ khẩu thường trú:........................................[nếu là cá nhân]

- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:..............cấp ngày:..../..../....., tại............. [nếu là cá nhân]

- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức)]:....................

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

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

- Email:..........................................................................

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

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

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là “**Hai bên**” hoặc “**Các bên**”, gọi riêng là “**Bên**”.

*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 Bất động sản Thuận An 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.** | “**Dự án**” | có nghĩa là Dự án ……………… (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số[[3]](#footnote-3)………. đường/phố ……… (nếu có), quận/huyện/thị xã……….., tỉnh/thành phố ……………… do Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An làm Chủ đầu tư. |
| **3.** | “**Nhà chung cư**” | là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ do Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An 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/ô đất số [.....] thuộc Dự án, có địa chỉ tại số [[4]](#footnote-4)[…] đường/phố […] (nếu có), phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [....], tỉnh/thành phố [.....]. |
| **4.** | “**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. |
| **5.** | “**Giá bán Căn hộ**” | là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này. |
| **6.** | “**Bảo hành nhà ở**” | là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ 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. |
| **7.** | “**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. |
| **8.** | **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, 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[[5]](#footnote-5)*;* Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ. |
| **9.** | **“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. |
| **10.** | “**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 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. |
| **11.** | “**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. |
| **12.** | “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**” | là khoản tiền 2% 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. |
| **13.** | “**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. |
| **14.** | “**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. |
| **15.** | “**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. |
| **16.** | “**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. |
| **17.** | “**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 với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
2. 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 ...................
3. 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 8 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 trong phạm vi 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 (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng 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. Diện tích sàn xây dựng là: ................m2. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;
2. Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.
3. Năm hoàn thành xây dựng: ...........
4. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:
5. Thửa đất số: ....................................hoặc ô số: ..................... hoặc lô số: .....................
6. Tờ bản đồ số: .................................... do cơ quan .........…/.............. lập;
7. Diện tích đất sử dụng chung: ………...m2 *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (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).*
8. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
9. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: [[6]](#footnote-6)Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,………………………………………….…
10. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:[[7]](#footnote-7)……………………………………………….…………
11. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:[[8]](#footnote-8)…………………………………………..…………..
12. Các thông tin, giấy tờ khác:[[9]](#footnote-9)………………………………………………………….
13. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: ................................

*(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).*

1. [[10]](#footnote-10)Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số …………….. ký giữa Bên Bán và Ngân hàng…………… ngày …………………

[[11]](#footnote-11)Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố …… số ……….. ngày …………… về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Kèm theo Hợp đồng còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản 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): không có.
2. Các thông tin khác (nếu có): không có.

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

1. **Giá bán Căn hộ:**
2. 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/1m2 sử dụng = ... đồng (Bằng chữ: ... đồng).

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 Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: …......đồng (Bằng chữ………...................)
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, điện, nước, 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;
* Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có)………….…….........................
1. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ 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.
2. **Phương thức thanh toán:**

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VNĐ). Việc thanh toán bằng tiền mặt hoặc được chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:

* Chủ tài khoản:...
* Tài khoản số :…

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 (trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (trong trường hợp chuyển khoản). Phí chuyển khoản để Bên Mua hoàn tất việc thanh toán do Bên Mua chịu trách nhiệm chi trả.

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%) theo Phụ lục 01 – Tiến độ thanh toán đính kèm Hợp đồng này.

Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

1. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh phí bảo trì với thông tin tài khoản như sau:
* Tên tài khoản: Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư ……….[[12]](#footnote-12)
* Chủ tài khoản:
* Số tài khoản:
* Kỳ hạn gửi tiền:
* Tại ngân hàng:
* Swiftcode:

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

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

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:[[13]](#footnote-13)
	1. Giai đoạn 1: .................................................................................................................
	2. Giai đoạn 2: .................................................................................................................
	3. Giai đoạn 3: .................................................................................................................
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: Nhà sinh hoạt cộng đồng, …..[[14]](#footnote-14)

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

1. **Quyền của Bên Bán**
	1. Yêu cầu Bên Mua trả 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 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
	2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
	3. 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;
	4. Có 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 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;
	5. 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;
	6. 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;
	7. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
	8. 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 quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
	9. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. **Nghĩa vụ của Bên Bán**
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
7. 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;
8. 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 .....;
9. 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;
10. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời hạn ............ ngày[[15]](#footnote-15), 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 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**
2. 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;
3. Được sử dụng ..................chỗ để xe xe máy[[16]](#footnote-16) trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số .................[[17]](#footnote-17) 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.
4. 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);
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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 phần trăm) 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. **Nghĩa vụ của Bên Mua**
13. 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;
14. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
15. 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;
16. 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;
17. 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;
18. 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;
19. 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;
20. 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;
21. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
22. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
23. 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;
24. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

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

* + 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
		2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
		3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
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, hoàn thành việc xây dựng Căn hộ như quy định tại Khoản 3 Điều này.
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 dự kiến vào tháng.......năm......
6. Các bên xác nhận và đồng ý rằng, Ngày bàn giao Căn hộ thực tế 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 kể từ thời điểm đến hạn ngày bàn giao dự kiến Căn hộ cho Bên Mua (“Ngày phải bàn giao Căn hộ”); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Nếu việc bàn giao Căn hộ bị chậm trễ do sự kiện bất khả kháng, thì Ngày phải bàn giao Căn hộ sẽ tự động gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng đó.

1. Trước Ngày bàn giao thực tế Căn hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ bằng một trong các hình thức gửi thư theo đường bưu điện, gửi thư điện tử - email.
2. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.
3. 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 30 (ba mươi) 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 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.

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

**Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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

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 (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.
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:
4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
5. 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;
6. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
7. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
8. 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;
9. 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:
4. Căn hộ mua bán đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
5. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. 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;
7. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
8. 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.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ đính kèm phụ lục 02 Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Khu vực thương mại dịch vụ và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại; Phần diện tích để xe ô tô của Nhà chung cư; Các Căn hộ chưa bán hoặc không bán; Thiết bị bên trong các khu vực này; ....[[18]](#footnote-18)
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: 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; 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; 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; 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).
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 ............): ............. [[19]](#footnote-19)
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
6. 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: [[20]](#footnote-20).......... 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 trước ngày 5 hàng tháng.
7. 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.
8. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 12. Trách nhiệm của Hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ:
2. Nếu quá[[21]](#footnote-21) …….. ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là là [[22]](#footnote-22)…… %/ngày (…. phần trăm một ngày) tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
3. 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 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá[[23]](#footnote-23) ... ngày 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 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là [[24]](#footnote-24).........% (........ phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua:
2. Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng đến hết Ngày phải bàn giao Căn hộ mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [[25]](#footnote-25)……%/ngày (……phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ Ngày phải bàn giao Căn hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.
3. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày phải 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 tiếp tục thực hiện Hợp đồng này, thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới với Bên Bán, thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Điểm a Khoản này.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi)và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với [[26]](#footnote-26)………% (………phần trăm)tổng giá trị Hợp đồng này(chưa tính thuế)*.* Trong trường hợp này, Hợp đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày theo Thông báo chấm dứt của Bên Mua.

1. 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 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

**Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:
2. 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;
3. 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;
4. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán;
5. 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.
6. Bên Mua cam kết:
7. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
8. 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;
9. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai bên;
10. 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.
11. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
12. 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. 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 do pháp luật quy định.
6. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
7. 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 10 (mười) 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.
8. 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 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.
6. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:
7. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 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.
8. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b và Điểm c Khoản 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.
9. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 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**

1. Địa chỉ để Các bên nhận thông báo của bên kia:
2. Đối với Bên Bán : là địa chỉ trụ sở nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng.
3. Đối với Bên Mua : là địa chỉ liên hệ nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng.
4. Hình thức thông báo giữa Các bên (thông qua Fax, thư bảo đảm chuyển phát nhanh, email, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua email hoặc gửi qua thư bảo đảm chuyển phát nhanh, trừ trường hợp Các bên có thỏa thuận khác.
5. Bên nhận thông báo là: chủ thể đã nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng này, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì người nhận thông báo có thể là một người trong số đó hoặc tất cả trong số đó.
6. 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:
7. Vào ngày gửi trong trường hợp thư gửi trực tiếp và có chữ ký của người nhận thông báo;
8. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
9. Vào ngày bên gửi gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng email;
10. Sau 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện hoặc của đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp gửi thông báo bằng thư bảo đảm chuyển phát nhanh.
11. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức thông báo và tên người nhận thông báo; nếu đã có thay đổi 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.
12. Trong quá trình thực hiện nếu có những phát sinh liên quan đến nội dung Hợp đồng này cũng như các phát sinh khác sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà cần được giải quyết kịp thời để đảm bảo quyền và lợi ích cho Các bên, thì ngoài việc thông báo như hình thức nêu tại Khoản 2, Khoản 4 Điều này, Hai bên đồng ý cho phép được phản ánh những thắc mắc thông qua kênh thông tin như:
13. Đối với Bên Bán thông tin, liên hệ với Bên Mua: thông qua email hoặc gọi điện thoại trực tiếp hoặc nhắn tin qua điện thoại của Bên Mua như thông tin nêu tại phần chủ thể của Hợp đồng này.
14. Đối với Bên Mua thông tin, liên hệ với Bên Bán: thông qua địa chỉ email ... hoặc điện thoại trực tiếp cho Phòng chăm sóc khách hàng theo số điện thoại ... đối với những thắc mắc liên quan đến Hợp đồng này/hoặc liên hệ Ban bàn giao nhà theo số điện thoại ... đối với những thắc mắc liên quan đến quản lý sử dụng Căn hộ sau khi đã bàn giao;

# Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của tất cả mọi người đứng tên trên Hợp đồng. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
2. Ký hiệu Căn hộ, số tầng có Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này do Bên Bán đặt để làm cơ sở quản lý Dự án và không phải là số nhà của Căn hộ. Bên Mua đồng ý rằng số nhà chính thức cấp cho Căn hộ được ghi trên quyết định cấp số nhà và Giấy chứng nhận của Căn hộ sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp sẽ không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ. Trường hợp nếu số nhà chính thức cấp cho Căn hộ không đồng nhất với ký hiệu Căn hộ và số tầng có Căn hộ thỏa thuận tại Hợp đồng này nhưng vị trí Căn hộ không thay đổi so với các thiết kế đính kèm hợp đồng này, thì Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
3. Nếu có bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu theo pháp luật hiện hành hoặc không có hiệu lực thi hành thì các điều khoản còn lại của Hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành; hoặc trường hợp nội dung và phương thức thực hiện Hợp đồng được yêu cầu điều chỉnh theo ý kiến của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Hai bên cam kết sẽ ký văn bản điều chỉnh và thực hiện theo đúng nội dung điều chỉnh này.
4. Các thông tin giữa Hai bên có thể làm thay đổi nội dung thỏa thuận và việc thực hiện Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và chỉ sử dụng bản chính; các bản fax, photo chỉ có giá trị tham khảo.
5. Các bên cam kết sẽ trợ giúp và hợp tác tốt với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
6. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Hai bên thoả thuận và lập bằng văn bản theo đúng quy định pháp luật.

# Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Các bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
3. Trường hợp Các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai bên 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 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

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với [[27]](#footnote-27)..........trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ[[28]](#footnote-28) và các giấy tờ khác (nếu có).

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.

1. 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./.

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

**DANH MỤC**

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

**(***Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư***)**

Hoạt động 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, sử dụng chung của tòa Nhà chung cư, cụm nhà chung cư;
	2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
	3. Các công việc khác có liên quan theo thỏa thuận của Các bên

# PHỤ LỤC 01

# TIẾN ĐỘ THANH TOÁN [[29]](#footnote-29)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ĐỢT** | **KỲ HẠN THANH TOÁN** | **TỶ LỆ %** | **SỐ TIỀN THANH TOÁN (chưa gồm thuế VAT)** | **GHI CHÚ** |
| … | ………………………………. | …. | …….. | …… |
| … | ………………………………. | …. | …….. | …… |
| … | ………………………………. | …. | …….. | …… |
| … | ………………………………. | …. | …….. | …… |
| **Tổng giá trị Căn hộ** | **100%** |  |  |

* + - * Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng (VAT) cho Bên Bán ngay khi nhận được hóa đơn giá trị gia tăng.

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

#

# PHỤ LỤC 02

# DANH MỤC VẬT LIỆU CĂN HỘ [[30]](#footnote-30)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT**  | **CHỦNG LOẠI VẬT TƯ** | **NHÃN HIỆU** | **CHẤT LIỆU** | **QUY CÁCH** | **XUẤT XỨ** |
| **1.PHÒNG KHÁCH.** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| **2.PHÒNG NGỦ 1** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| **3. PHÒNG NGỦ 2** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| **4. PHÒNG NGỦ 3 (Nếu có)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| **5. WC1+2** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| **6.SÂN PHƠI** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| **8.BẾP** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| **9.BAN CÔNG** |
| 1 |  |  |  |  |  |

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

**PHỤ LỤC 03**

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

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

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

* + - 1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung và Bản nội quy này.
			2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
			3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường, xã sở tại theo quy định.
			4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung và Bản Nội quy này.

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác sinh hoạt và rác xây dựng hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
3. Ném bất cứ vật gì ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
4. Để giầy dép, vật dụng cá nhân, chậu cây, vật dụng khác…. ngoài hành lang Căn hộ.
5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).
6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
9. Sử dụng làm văn phòng, kinh doanh khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý, kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
12. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
13. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
14. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư);
15. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
	* + - 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.
16. 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;
17. 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.
18. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
19. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

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

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
3. Trường hợp khu dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung.
4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
5. Trường hợp sửa chữa căn hộ, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:

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

* Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
* Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp…;
* Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của nhà chung cư, căn hộ hoặc phần sở hữu chung, công trình tiện ích và dịch vụ;
* Thi công hoàn thiện mặt ngoài căn hộ và/hoặc sơn lại mặt ngoài căn hộ sở hữu khác với quy định của nhà chung cư, quảng cáo, viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài căn hộ khác với thiết kế ban đầu;
* Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.
	1. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc quy định tại Điểm a nêu trên, các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý trước 10 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của căn hộ).

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

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý và phải phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.
3. Các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa nhà chung cư.
4. Trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho Căn hộ của Chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh, Chủ sở hữu tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được ủy quyền vào căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến căn hộ thì Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu căn hộ.
5. Các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà chung cư;
6. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác, ví dụ: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...
7. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc….
8. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;
9. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban quản trị nhà chung cư;
10. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;
11. Cấm Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính Phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

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

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

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

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

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

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung.
4. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Trường hợp chậm thanh toán theo tiến độ quy định, đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Đồng thời, đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) có quyền phối hợp cùng Công ty cung cấp dịch vụ thực hiện ngừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước ... và dịch vụ quản lý trong trường hợp Chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm tiến độ thanh toán các khoản tiền đến hạn nhưng đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai vẫn không khắc phục (mỗi lần thông báo cách nhau 05 (năm) ngày) cho đến khi Chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú 03 (ba) ngày làm việc trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ nêu trên.
5. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) ra/vào căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ trong trường hợp cần khắc phục sự cố cho căn hộ của Chủ sở hữu và/hoặc những sự cố xung quanh. Việc ra/vào căn hộ phải vào những thời điểm hợp lý trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng.
6. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khi không có nhu cầu sử dụng Căn hộ và/hoặc trước khi rời khỏi Căn hộ phải có trách nhiệm ngắt điện, khóa nước, tắt bếp, đợi hương tàn … hoặc phải dừng bất kỳ các thiết bị, đồ vật, hành động nào có nguy cơ xảy ra cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với căn hộ nói riêng và nhà chung cư nói chung.
7. Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) ít nhất 01 số điện thoại (di động hoặc cố định), 01 địa chỉ thư điện tử để đơn vị quản lý (Ban quản trị/Công ty quản lý) liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo ngay cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý) vận hành.
8. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.
9. Trong quá trình thi công hoàn thiện, sửa chữa (nếu có) và sử dụng căn hộ, nếu Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Căn hộ gây thiệt hại cho khu vực sở hữu chung, bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ sở hữu của căn hộ đó có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên đó.
10. Chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm tuân thủ và hướng dẫn các bên liên quan (người thân, bạn bè, khách hàng, nhân viên, đối tác ... của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng căn hộ) tuân thủ Nội quy/ Quy định/ Hướng dẫn của Chủ đầu tư/ Công ty Quản lý khi sử dụng các tiện ích trong nhà chung cư (ví dụ: khoáng nóng trị liệu, bể bơi, xông hơi, spa ...); tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, sự an toàn trong quá trình sử dụng các tiện ích đó tại căn hộ cũng như tại các khu tiện ích trong nhà chung cư (các tiện ích này đã được Chủ Đầu Tư thi công xây dựng và quản lý, vận hành theo đúng thiết kế được phê duyệt và đạt tiêu chuẩn an toàn cho người sử dụng theo quy định của pháp luật).
11. Đồng ý cho Chủ đầu tư thuê một phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (với điều kiện Chủ đầu tư có nhu cầu, phần diện tích đó chưa được sử dụng vào mục đích gì và việc thuê đó không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của các Chủ sở hữu) khi đáp ứng được các thỏa thuận riêng giữa các bên. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện trả Tiền thuê cho phần diện tích thuê đó. Chi tiết về diện tích thuê, thời gian thuê, giá thuê ... sẽ do các Chủ sở hữu nhà chung cư (mà đại diện là Ban quản trị) thỏa thuận, ký kết với Chủ đầu tư tại các văn bản thỏa thuận riêng.

**PHẦN B: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm**

* 1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư, thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý nếu có hành vi vi phạm các quy định của 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. 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.

# PHỤ LỤC 04

**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số: ………ngày ……….)*

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (“Biên Bản”) được lập ngày [\*] tháng [\*] năm [\*] giữa các bên sau đây:

1. **BÊN BÁN NHÀ Ở (được gọi tắt là Bên Bán):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN AN**

Địa chỉ:………………………………………………………………………………

Điện thoại:…………………………………. Fax:………………………………….

Mã số thuế: …………………………………………………………………………

Đại diện bởi: Ông…………………………………. Chức vụ: ……………………..

**II. BÊN MUA NHÀ Ở (được gọi tắt là Bên Mua):**

**Ông/Bà:**........................................................................................................................

Số CMND (hộ chiếu) số:.........................cấp ngày............... tại .................................

Hộ khẩu thường trú: .....................................................................................................

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

Điện thoại:..............................................Fax (nếu có)...................................................

Email: ...........................................................................................................................

(Ủy quyền số……….. ngày ….tháng….năm……..)

**Tổ chức:**...................................................................................................................

Số ĐKKD:…………………….., ngày cấp:………………, nơi cấp:……………….

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

Địa chỉ:..........................................................................................................................

Điện thoại:................................................... Fax: ………………………………….

Đại diện bởi: ............................................. Chức vụ: ...................................................

(Ủy quyền số……….. ngày ….tháng….năm……..)

**Xét vì:**

* Hai Bên đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ......../HĐMB/... ngày \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”) về việc mua bán Căn Hộ số: ………. Tầng ……… thuộc Khu Căn Hộ;
* Bên Mua, bao gồm cả các đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên Mua, đã cùng đại diện Bên Bán xác nhận kết quả đo đạc xác định Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ và hoàn thành việc kiểm tra, nghiệm thu thực trạng Căn Hộ.

Nay, sau khi hoàn thành việc kiểm tra toàn diện Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký

Biên Bản này với các nội dung dưới đây:

1. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng các yêu cầu chất lượng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:......
2. Hai Bên thống nhất rằng trên cơ sở đo đạc thực tế, Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ là: [\*] m2 (Bằng chữ: ………….. mét vuông).

Diện tích chênh lệch được tính bằng (=) Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng: [\*] m2 – (trừ) Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế: [\*] m2 = [\*] m2.

Số tiền chênh lệch: [\*] m2 x [\*] VNĐ = [\*] VNĐ (Bằng chữ: ………….. đồng).

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm). Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.
2. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm Nhà chung cư được đưa vào hoạt động, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Nội Quy tính từ ngày ký Biên Bản này và Nhà chung cư được đưa vào hoạt động hoặc một thời điểm khác muộn hơn theo thông báo của Chủ Đầu tư.
3. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
4. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.
	* ...........................................
	* ...........................................
5. Ý kiến khác của Bên Mua: ………

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành tám (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ bảy (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

**BÊN BÁN** **BÊN MUA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN AN**

1. Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ chung cư. Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế Văn bản pháp luật ghi nhận tại phần căn cứ của Hợp đồng này thì Bên Bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng Bên Mua. [↑](#footnote-ref-2)
3. Điền địa chỉ của Dự Án. [↑](#footnote-ref-3)
4. Điền địa chỉ của Nhà chung cư. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Căn hộ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Điền giấy phép xây dựng cho Nhà chung cư (nếu có). [↑](#footnote-ref-7)
8. Điền Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ tương đương. [↑](#footnote-ref-8)
9. Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-9)
10. Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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-11)
12. Tên tài khoản chính thức sẽ được điền vào thời điểm ký Hợp đồng và đảm bảo theo đúng quy định tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP. [↑](#footnote-ref-12)
13. 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 Phụ lục 01 Hợp Đồng tương ứng với tiến độ xây dựng. [↑](#footnote-ref-13)
14. Các bên thỏa thuận điền cụ thể tại thời điểm ký Hợp đồng theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-14)
15. Điền theo thỏa thuận của Các bên, tối thiểu 30 ngày [↑](#footnote-ref-15)
16. Điền cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-16)
17. Điền cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp đồng, theo thỏa thuận của Các bên. [↑](#footnote-ref-17)
18. Bổ sung nội dung cụ thể (nếu có) tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế Dự án được duyệt. [↑](#footnote-ref-18)
19. Ghi rõ vào mục này tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-19)
20. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điềm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. [↑](#footnote-ref-20)
21. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày. [↑](#footnote-ref-21)
22. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật, đảm bảo mức lãi suất áp dụng tại điểm này bằng với mức lãi suất áp dụng tại Điều 12.2.a Hợp đồng [↑](#footnote-ref-22)
23. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật, Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày [↑](#footnote-ref-23)
24. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật, đảm bảo mức bồi thường quy định tại điểm này bằng với mức bồi thường quy định tại Điều 12.2.b Hợp đồng [↑](#footnote-ref-24)
25. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật, đảm bảo mức lãi suất áp dụng tại điểm này bằng với mức lãi suất áp dụng tại Điều 12.1.a Hợp đồng [↑](#footnote-ref-25)
26. Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký Hợp đồng. Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.1.b (mức phạt cho Các bên là như nhau) [↑](#footnote-ref-26)
27. Điền theo thực tế tại thời điềm ký Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-27)
28. Chỉ áp dụng đối với Căn hộ hình thành trong tương lai. [↑](#footnote-ref-28)
29. Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

	* Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng. Trường hợp bên bán, bên cho thuê mua 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. [↑](#footnote-ref-29)
30. Danh mục vật liệu Căn hộ sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp có thay đổi bằng nguyên vật liệu tương đương thì có sự thỏa thuận bằng văn bản trước với khách hàng theo quy định tại Điểm d, Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-30)