**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Dự án: [Tên Dự án]**

**Địa chỉ: [Địa chỉ Dự án]**

**Giữa**

**[BÊN BÁN / BÊN ĐẦU TƯ]**

**Và**

**[BÊN MUA]**

**CĂN HỘ SỐ: [●]**

Hợp đồng số: [●]

Ngày: ……/……/…………

**MỤC LỤC**

[ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH 5](#_Toc109859925)

[ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN 7](#_Toc109859926)

[ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN 9](#_Toc109859927)

[ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ 11](#_Toc109859928)

[ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN 11](#_Toc109859929)

[ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA 14](#_Toc109859930)

[ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN 16](#_Toc109859931)

[ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ 16](#_Toc109859932)

[ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở 18](#_Toc109859933)

[ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ 19](#_Toc109859934)

[ĐIỀU 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư 20](#_Toc109859935)

[ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG 21](#_Toc109859936)

[ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN 22](#_Toc109859937)

[ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 23](#_Toc109859938)

[ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 24](#_Toc109859939)

[ĐIỀU 16. THÔNG BÁO 25](#_Toc109859940)

[ĐIỀU 17. CÁC THOẢ THUẬN KHÁC 26](#_Toc109859941)

[ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 27](#_Toc109859942)

[ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG 27](#_Toc109859943)

[PHỤ LỤC 1 29](#_Toc109859944)

[PHỤ LỤC 2 31](#_Toc109859945)

[PHỤ LỤC 3 33](#_Toc109859946)

[PHỤ LỤC 4 34](#_Toc109859947)

[PHỤ LỤC 5 35](#_Toc109859948)

[PHỤ LỤC 6 36](#_Toc109859949)

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

[NGÀY KÝ KẾT]

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**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 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
* Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
* 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 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, và được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021;
* Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
* Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, và được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021;
* Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 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 các văn bản pháp luật có liên quan;
* 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.

*Các Bên dưới đây bao gồm:*

1. **BÊN BÁN**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên doanh nghiệp** | **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VIỆT NAM GS ENTERPRISE** |
| Mã Doanh Nghiệp | 0305373888 |
| Đại Diện  Chức Vụ  Văn Bản Uỷ Quyền  (nếu có) | Số \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ngày\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Uỷ quyền bởi\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Địa Chỉ Đăng Ký | Số 10 Lương Định Của, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| Địa Chỉ Văn Phòng Kinh Doanh | Số 88 Đường B2, Khu Đô Thị Sala, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| Số Điện Thoại | 1800-7086 |
| Tài Khoản Ngân Hàng cho việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ  Tên Tài Khoản  Số Tài Khoản  Ngân hàng  SWIFT | [●]  [●]  [●]  [●] |
| Tài Khoản Ngân Hàng đối với Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư  Tên Tài Khoản  Số Tài Khoản  Ngân hàng  SWIFT  Kỳ hạn gửi tiền: | [●]  [●]  [●]  [●]  [●] |
| Tài Khoản Ngân Hàng đối với Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư  Tên Tài Khoản  Số Tài Khoản  Ngân hàng  SWIFT | [●]  [●]  [●]  [●] |
| Mã số thuế | 0305373888 |
| Sau đây gọi là “**Bên Bán**” | |

**và**

1. **BÊN MUA**

**Nếu Bên Mua là (các) cá nhân**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Người Thứ Nhất** | **Người Thứ Hai (nếu có)** |
| Tên cá nhân |  |  |
| Giới tính |  |  |
| Ngày sinh |  |  |
| Quốc tịch |  |  |
| Số CMND/CCCD/Hộ chiếu  Ngày cấp  Nơi cấp |  |  |
| Nơi đăng ký cư trú |  |  |
| Địa chỉ liên hệ |  |  |
| Điện thoại liên hệ |  |  |
| Fax (nếu có) |  |  |
| Tài khoản ngân hàng  Tên tài khoản  Số tài khoản  Ngân hàng  SWIFT |  |  |
| Mã số thuế (nếu có) |  |  |
| Sau đây gọi là “**Bên Mua**” | | |

**Nếu Bên Mua là pháp nhân**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên doanh nghiệp** |  |
| Mã Doanh Nghiệp/Số Quyết Định Thành Lập |  |
| Đại Diện  Chức Vụ  CMND/CCCD  Thẻ Định Danh/ Hộ Chiếu  Ngày cấp  Nơi cấp  Văn Bản Uỷ Quyền  (nếu có) | Số \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ngày\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Uỷ quyền bởi\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Địa Chỉ Đăng Ký |  |
| Số Điện Thoại |  |
| Tài Khoản Ngân Hàng  Tên Tài Khoản  Số Tài Khoản  Ngân hàng  SWIFT |  |
| Mã số thuế |  |
| Sau đây gọi là “**Bên Mua**” | |

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

*Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này với các điều, khoản sau đây:*

# ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

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 Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, và các công trình tiện ích chung của toà nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có), được xây dựng tại ô quy hoạch số [●] thuộc Dự án [●], Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. “**Hợp Đồng**”là hợp đồng mua bán căn hộ 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 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 thoả 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 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 thuỷ của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và phần diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. *(Chú thích: kích thước thông thuỷ 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, v.v…)).* Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên 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 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 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 thoả 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 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 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 Chung Cư 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 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.
15. "**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. "**Giấy Chứng Nhận**" là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
17. "**Ban Quản Trị**" là ban do các chủ sở hữu, người thuê và người sử dụng căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư bầu ra để giám sát và quản lý quá trình vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật. Bên Bán sẽ chỉ định người đại diện của mình vào Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật.

# 

# 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 Căn Hộ:
2. Căn Hộ số **[●]** Tại tầng **[●]** (tầng có Căn Hộ): thuộc nhà chung cư [●], Đường [●], Phường/Xã [●], Quận/Huyện/Thị Xã [●], Tỉnh/Thành phố [●].

Thông tin chi tiết sẽ được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **[●] m2**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thuỷ (gọi chung là “**diện tích thông thuỷ**”) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 Giá Bán 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 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 02% (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 này, Các 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 đã ký (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: **[●] m2** và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

(*Trường hợp trong Hợp Đồng mà Các Bên đồng thời có thoả thuận mua bán/thuê mua thêm phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư theo thiết kế được duyệt để kinh doanh thì Các Bên lập phụ lục Hợp Đồng để thoả thuận mô tả rõ các thông tin về diện tích, vị trí, công năng sử dụng,… và các nội dung liên quan đến mua bán/thuê mua phần diện tích này*)

1. Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ*): **[●]**
2. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, …): [●] *(Ghi chú: 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/cho thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu .................................... tại Phụ lục của Hợp Đồng).*
3. Danh sách các vật liệu xây dựng: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
4. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
5. Thửa đất (hoặc Ô hoặc Lô) số: [●]
6. Tờ bản đồ số [●] do [●] lập;
7. Diện tích đất sử dụng chung: [●] m2 (*Ghi chú: 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: Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất, Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số [●], sổ ghi số [●] do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày [●] tháng [●] năm [●], và các bản sửa đổi tại từng thời điểm;
10. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy Phép Xây Dựng số [●] do Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Khu Đô Thị Mới Thủ Thiêm cấp ngày [●] tháng [●] năm [●];
11. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số [●] do Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày [●] tháng [●] năm [●] về việc chấp thuận dự án đầu tư và xây dựng; và
12. Các thông tin, giấy tờ khác: Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số [●] cấp bởi Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh, sửa đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●].
13. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:...

*(tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, 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. Bên Bán đã ký Hợp Đồng Bảo Lãnh Ngân Hàng số [●] với Ngân hàng [tên ngân hàng] ngày [●] và đã nhận được Công Văn số [●] ngày [●] do [●] cấp về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh. Bản sao chứng thực của các tài liệu này được đính kèm theo Hợp Đồng này tại **Phụ Lục** **2**.
2. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ (nếu có): [●] [[1]](#footnote-2)

# 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 một mét vuông (01 m2) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: **[●]m2** Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (×) **[●]** đồng / 1m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = **[●]** đồng(bằng chữ: [●] đồng)

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 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 Nhà Chung Cư, trong đó:

* Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **[●]** đồng (bằng chữ: [●] đồng).
* 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: [●] đồng)
* 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: [●] đồng)

Thông tin chi tiết về Giá Bán Căn Hộ sẽ quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

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

* Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
* Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
* Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
* Phí gửi xe (ô tô, xe máy và các phương tiện khác) tại các bãi xe trong Nhà Chung Cư thực hiện theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật.

1. Các 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, v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật. Thông tin chi tiết được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
3. Thời hạn thanh toán:
4. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư): việc thanh toán sẽ được thực hiện theo các đợt như được quy định cụ thể tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
5. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được thực hiện trước ngày Bên Bán và Bên Mua ký biên bản bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 1, Điều 8 của Hợp đồng này. Chi tiết sẽ được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 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 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.*

# CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ

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 Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (Chỉ thoả thuận trong trường hợp mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai)[[2]](#footnote-3)
3. Giai đoạn 1: **[●]**
4. Giai đoạn 2: **[●]**
5. Giai đoạn 3: **[●]**
6. Giai đoạn cuối: **[●]**
7. 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.
8. 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 thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như **[●]***[[3]](#footnote-4)*

# QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. **Quyền của Bên Bán**
2. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán 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 khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
3. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
4. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
5. 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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
6. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
7. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị 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 được thành lập;
8. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
9. 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;
10. Có quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh và khai thác Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật liên quan;
11. Có quyền vào Căn Hộ nhằm mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc kiểm tra khi phát hiện bất kỳ khiếm khuyết nào mà có thể ảnh hưởng đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào, bất kể việc đã bàn giao Căn Hộ hay chưa. Bên Bán sẽ chỉ có quyền vào Căn Hộ theo quy định này nếu như Bên Bán đã thông báo bằng văn bản trước cho Bên Mua ít nhất [●] ([●]*)[[4]](#footnote-5)*ngày;
12. Có quyền vào Căn Hộ trong trường hợp khẩn cấp, bao gồm tình trạng sức khoẻ, sự an toàn và an nguy của người cư trú trong Căn Hộ bị ảnh hưởng nghiêm trọng, để giải quyết trường hợp khẩn cấp đó hoặc để thông báo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền;
13. các quyền khác của Bên bán theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật Việt Nam.
14. **Nghĩa vụ của Bên Bán:**
15. 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 một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
16. 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;
17. 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;
18. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
19. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
20. 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, v.v….;
21. 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;
22. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn 30(ba mươi)ngày, kể từ ngày nhận 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.

Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ để cấp Giấy Chứng Nhận cho cơ quan có thẩm quyền, thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua xác định theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

1. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị 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. Thực hiện việc ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại thuộc danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố để được bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua và có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng theo quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản và các hướng dẫn có liên quan và hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua;
4. Giữ bí mật các thông tin của Bên Mua và không được tiết lộ những thông tin đó cho bất kỳ bên thứ ba nào khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
5. 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;
6. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần 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 tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

# 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 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. Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9 Hợp Đồng này.
4. Được sử dụng [●] chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí số [●];
5. 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);
6. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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;
7. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
8. 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;
9. 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 chênh lệch (nhỏ hoặc 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;
10. Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
11. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
12. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
13. Các quyền khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.
14. **Nghĩa vụ của Bên Mua:**
15. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Căn Hộ của Bên Bán;
16. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
17. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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;
18. 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
19. 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;
20. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, v.v… và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
21. 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;
22. Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
23. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
24. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
25. 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;
26. 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; và
27. Nếu được yêu cầu thanh toán bất kỳ khoản tiền bổ sung nào cho việc Bảo Trì Nhà Chung Cư trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện việc bảo trì, Các Bên có nghĩa vụ đóng góp thêm vào Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư tương ứng với tỉ lệ diện tích phần sở hữu riêng của mỗi Bên trên tổng diện tích của Nhà Chung Cư, với điều kiện là Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi được thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Mua và việc thu, bổ sung và chi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật;
28. Các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam.

# 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 Căn Hộ 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.

# GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi các điều kiện sau phải thoả mãn:
2. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ:

* đến 95 % Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này;
* Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này;
* phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận của Các Bên tại Điểm a Khoản 5 Điều 11; và
* những khoản thanh toán đến hạn khác bao gồm tiền lãi chậm trả, theo quy định tại Hợp Đồng này;

1. Bên Mua không vi phạm hoặc có vi phạm nhưng đã khắc phục bất kỳ nghĩa vụ nào quy định tại Điểm a, b, e, g, và k của Khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật về điều kiện sở hữu Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ; và
2. Bên Bán:

* đã hoàn thành xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế được phê duyệt, sử dụng thiết bị, vật liệu xây dựng quy định tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng trong Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này (trừ trường hợp theo thoả thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này);
* diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế không chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (năm phần trăm) như quy định tại điểm h Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác tại thời điểm bàn giao Căn Hộ; và
* đã hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.

1. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào tháng [●] năm [●] (“**Thời Điểm Bàn Giao Dự Kiến**”).

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[[5]](#footnote-6), kể từ Thời Điểm Bàn Giao Dự Kiến (“**Thời Điểm Bàn Giao Muộn Nhất**”). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ (trường hợp không thể bàn giao Căn Hộ không đúng thời hạn thì các Bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

Trước ngày bàn giao Căn Hộ [●] ([●]) ngày[[6]](#footnote-7)*,* Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

1. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu 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 e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
2. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng 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 theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn [●] ([●]) ngày[[7]](#footnote-8)*,* 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 h Khoản 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.

1. Kể từ thời điểm Các 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 đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

# 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 một (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 Căn Hộ (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 Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ ("**Thiết Bị Khác**") thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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 các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn [●] ([●]) ngày[[8]](#footnote-9), 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 Căn Hộ 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, cụ thể: 60 tháng.
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 theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này;
7. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp Đồng này;
8. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thoả thuận tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng 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. Đối với Thiết Bị Khác, trong trường hợp tem bảo hành của nhà sản xuất bị mất hoặc hư hỏng do lỗi của Bên Mua và nhà sản xuất từ chối bảo hành với điều kiện theo quy định của nhà sản xuất, tem bảo hành là điều kiện bắt buộc để bảo hành và quy định này được lập thành văn bản, đã được công khai và chuyển cho Bên Mua tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
10. Sau thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại Khoản 5 Điều 9 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

# 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 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. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:
4. Căn Hộ không bị thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào (trừ trường hợp tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý cho phép Bên Mua chuyển giao Hợp Đồng cho bên thứ ba), không thuộc trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và không là đối tượng tranh chấp của bất kỳ bên thứ ba nào;
5. Bên Mua đã thanh toán xong tất cả các nghĩa vụ đến hạn đối với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ đã mua theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
6. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đáp ứng các yêu cầu về mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
7. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng không bị cấm bởi pháp luật hoặc quyết định hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước và phải tuân theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này; và
8. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng cam kết thực hiện đúng các thoả thuận giữa Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
9. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

# 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 như được quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này; Bên Mua 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: được quy định tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng này.
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, dịch vụ khác, v.v…): [●]
5. Các Bên nhất trí thoả 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 được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì kinh phí quản lý vận hành là [●] đồng / m2 / tháng (bao gồm Thuế GTGT) (tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ). 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: Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán cho 03 (ba) tháng đầu tiên trước khi ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe... được quy định chi tiết tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này.

1. Sau khi Ban Quản Trị 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 thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
2. Trường hợp Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

# TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này như sau:
2. Nếu quá [●] ([●]) ngày[[9]](#footnote-10), kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán 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 [●]%/ ngày, ([●] phần trăm một ngày)[[10]](#footnote-11) được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.
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[●] ([●]) ngày[[11]](#footnote-12) 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), bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán Bên Mua đã thanh toán (nếu có) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là [●]%[[12]](#footnote-13)Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế).
4. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Hợp Đồng này như sau:
5. Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá Thời Điểm Bàn Giao Muộn Nhất 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 phạt vi phạm với lãi suất là [●]%/ngày ([●] phần trăm một ngày)[[13]](#footnote-14) trên Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Thời Điểm Bàn Giao Muộn Nhất đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
6. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Thời Điểm Bàn Giao Muộn Nhất 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 này, khi Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với [●]% ([●] phần trăm)[[14]](#footnote-15) Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế) theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.

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 trong thời hạn [●] ([●]) ngày[[15]](#footnote-16) thì xem như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này.

# 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 thoả thuận trong Hợp Đồng này.
4. Bên Mua cam kết:
5. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
6. Bên Mua 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;
7. Số tiền thanh toán cho Giá Bán 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 Giá Bán Căn Hộ thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
8. Bên Mua sẽ 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;
9. Bên Mua đáp ứng đầy đủ các điều kiện về việc mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật vào thời điểm ký kết Hợp Đồng này;
10. Bên Mua thừa nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, bao gồm cả thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ, phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và Bên Mua sẽ không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với lý do liên quan đến thời gian cấp Giấy Chứng Nhận thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
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 Các Bên. Các 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 Các Bên.
13. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

# 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 sự kiện khác theo quy định của pháp luật.
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 [●] ([●]) 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.

# CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
2. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
3. Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán 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 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
6. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: Được quy định tại khoản 3 Điều này. Thông báo của một Bên cho Bên còn lại về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sẽ được lập thành văn bản và được gửi đến Bên còn lại theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này.
7. Khi Hợp Đồng này chấm dứt theo bất kỳ lý do nào ngoại trừ trường hợp tại Điểm c Khoản 1 Điều này, nếu Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ giao lại quyền sở hữu Căn Hộ (trong tình trạng ban đầu ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường) cho Bên Bán trong vòng [●][[16]](#footnote-17) ngày kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt được gửi đi. Bên Bán có quyền buộc Bên Mua phải rời đi và lấy lại quyền sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật nếu như Bên Mua không tự nguyện từ bỏ quyền sở hữu Căn Hộ sau thời hạn [●][[17]](#footnote-18)ngày này. Trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ mất mát hoặc hư hỏng nào đối với đồ đạc, trang thiết bị, và các tài sản khác của Bên Mua phát sinh từ việc Bên Bán lấy lại quyền sở hữu.
8. Ngoại trừ các trường hợp chất dứt quy định tại Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ không được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì.

# THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia như sau:

**Bên Bán:** [TÊN CỦA BÊN BÁN]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Địa chỉ | : | [●] |
| Email | : | [●] |
| Số điện thoại | : | [●] |
| Fax | : | [●] |

**Bên Mua:** [TÊN CỦA BÊN MUA]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Địa chỉ liên lạc | : | [●] |
| Số điện thoại | : | [●] |
| Email | : | [●] |

1. Hình thức thông báo giữa Các Bên: fax, thư đảm bảo, chuyển phát hoặc thư điện tử.
2. Người nhận thông báo:

Đối với Bên Bán: [họ và tên] – [chức vụ]

Đối với Bên Mua: [họ và tên]

1. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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:
2. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
3. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
4. Vào ngày thứ năm, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
5. Vào ngày thứ mười, kể từ ngày đóng dấu bưu điện vào thông báo trong trường hợp thông báo được gửi bằng thư bảo đảm tại Việt Nam hoặc đến một quốc gia khác;
6. Vào ngày email được gửi thành công đến đúng địa chỉ email ghi tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này, trong trường hợp gửi bằng email. Việc gửi thành công đến đúng địa chỉ email như nêu tại Điều này là khi thư điện tử của Bên gửi ghi nhận thư điện tử đã được gửi đến đúng địa chỉ email nêu tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này và không có thông báo gửi không thành công.
7. 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 những thông tin này 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.

# CÁC THOẢ THUẬN KHÁC

1. Trong trường hợp Căn Hộ được hoàn thiện và bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận hoặc được xem là đã tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, bên Mua sẽ thanh toán 5% Giá Bán Căn Hộ còn lại cho Bên Bán khi Bên Bán cung cấp cho Bên Mua tất cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc bán Căn Hộ cho Bên Mua theo Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua không thanh toán khoản tiền trên theo khoản này, Bên Bán sẽ có quyền được áp dụng các biện pháp quy định Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.

Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng, các thông số cơ bản của Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này được trình bày theo các thông số kỹ thuật của Bên Bán cho đến ngày ký kết Hợp Đồng này.

1. Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng, các bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thể hiện các thông số kỹ thuật cho đến thời điểm ký kết Hợp Đồng này.
2. Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng, Bên Bán có thể, tùy theo quyết định của mình tại bất kỳ thời điểm nào trước thời điểm bản giao Căn Hộ cho Bên Mua, nhưng phải gửi thông báo cho Bên Mua và được sự đồng ý của Bên Mua, thực hiện việc điều chỉnh các thiết kế nội thất của Căn Hộ, với điều kiện là các điều chỉnh đó không ảnh hưởng đến kết cấu chính và các Thiết Bị Gắn Với Căn Hộ (như được định nghĩa tại Khoản 3, Điều 9 của Hợp Đồng này). Để tránh hiểu lầm, quy định tại Khoản này không cấu thành bất cứ nghĩa vụ của Bên Bán trong việc thực hiện bất cứ chỉnh sửa nào theo yêu cầu của Bên Mua.

# GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Bất kỳ tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được Các Bên giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp, một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

# HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 19 Điều, với [●] trang, được lập thành [●] bản và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ [●] bản tiếng Việt và [●] bản Tiếng Anh, và Bên Bán giữ [●] bản tiếng Việt và [●] bản tiếng Anh để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, một (1) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, và một (1) Bảng Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Căn Hộ.

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 Các Bên.

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

# PHỤ LỤC 1 CĂN HỘ, GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:…)*

* + - 1. **Thông Tin Căn Hộ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Dự Án** | […] |
| **Địa Chỉ Dự Án** | […] |
| **Nhà Chung Cư** | […] |
| **Căn Hộ Số** | […] |
| **Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 |
| **Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 |
| **Mục Đích Sử Dụng** | Để ở |
| **Phần Diện Tích Khác Được Bán Cùng Với Căn Hộ** |  |

* + - 1. **Giá Bán Căn Hộ**

1. Giá Bán Căn Hộ là [●] VNĐ (bằng chữ: [●] đồng)
2. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá một mét vuông (01 m2) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (×) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: **[●] m2** Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (×) **[●]** **VNĐ** / 1m2 = **[●]** **VNĐ** (bằng chữ: [●] đồng)
3. Giá Bán Căn Hộ nêu trên 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 Nhà Chung Cư, trong đó:

* Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **[●] VNĐ** (bằng chữ: [●] đồng).
* Thuế giá trị gia tăng: **[●] VNĐ**; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (bằng chữ: [●] đồng)
* 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: **[●]** **VNĐ** (bằng chữ: [●] đồng)
  + - 1. **Thanh Toán Giá Trị Diện Tích Chênh Lệch**

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ có thể được tăng hoặc giảm so với diện tích sử dụng thực tế. Diện tích sử dụng thực tế sẽ là cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên.
2. Nếu diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ chênh lệch (nhỏ hơn hoặc lớn hơn) hơn hai phần trăm (02%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Mục 1 của Phụ Lục 1 này, Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần chênh lệch giữa hai diện tích trên ("**Diện Tích Chênh Lệch**"). Giá trị của Diện Tích Chênh Lệch ("**Giá Trị Chênh Lệch**") sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá **[●]** **VNĐ** / 01m2 nhân (×) với Diện Tích Chênh Lệch và được thanh toán như sau:

* Nếu diện tích sử dụng thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Mục 1 của Phụ Lục 1 này, Bên Mua sẽ thanh toán Giá Trị Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao.
* Nếu diện tích sử dụng thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Mục 1 của Phụ Lục 1 này, Bên Bán sẽ thanh toán Giá Trị Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao..

1. Các Bên sẽ ký kết một phụ lục của Hợp Đồng này để ghi nhận thay đổi về Diện Tích Chênh Lệch và Giá Bán Căn Hộ tương ứng trong vòng [●] ([●]) ngày kể từ ngày Các Bên xác định diện tích sử dụng thực tế.
   * + 1. **Tiến Độ Thanh Toán và Phương Thức Thanh Toán**

Tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư):

1. Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng này (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) sẽ được thanh toán theo tiến độ thanh toán như sau *(Ghi chú: Đảm bảo phù hợp với Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với Căn Hộ hình thành trong tương lai, Đợt 1 thu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những Đợt tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% Giá Bán Căn Hộ (50% trong trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài), và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ thì thu không quá 95% Giá Bán Căn Hộ, phần Giá Bán Căn Hộ còn lại được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Đối với Căn Hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.)*:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Đợt thanh toán** | **Phần trăm Giá Bán Căn Hộ** | **Giá trị (VNĐ)** | **Ngày đến hạn  thanh toán** |
| Đợt 1 |  |  |  |
| Đợt 2 |  |  |  |
| Đợt 3 |  |  |  |
| Đợt 4 |  |  | Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày thông báo bàn giao Căn Hộ |
| Đợt 5 |  |  | Trong vòng [●] ([●]) ngày kể từ ngày bàn giao Giấy Chứng Nhận. |

1. Việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ sẽ được thực hiện bằng đồng Việt Nam thông qua phương thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng sau của Bên Bán.

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên Tài Khoản** |  |
| **Số Tài Khoản** |  |
| **Ngân Hàng** |  |
| **Mã SWIFT** |  |

1. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền sẽ hoàn toàn do Bên Mua chịu trách nhiệm. Bên Mua sẽ được xem là đã thanh toán khi Bên Bán phát hành chứng từ thanh toán cho khoản thanh toán của Bên Mua hoặc khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

Tiến độ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư

1. Bên Mua sẽ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trước ngày Bên Bán và Bên Mua ký biên bản bàn giao căn hộ theo Khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này vào tài khoản ngân hàng sau do Bên Bán mở:

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên Tài Khoản** |  |
| **Số Tài Khoản** |  |
| **Ngân Hàng** |  |
| **Mã SWIFT** |  |
| **Kỳ Hạn Gửi Tiền** |  |

1. Chậm nhất là vào thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải cung cấp chứng từ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (bản sao y chứng thực) cho Bên Bán.

Tiến độ thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này: Bên Mua sẽ thanh toán kinh phí quản lý vận hành này vào tài khoản ngân hàng sau do Bên Bán mở:

|  |  |
| --- | --- |
| **Tên Tài Khoản** |  |
| **Số Tài Khoản** |  |
| **Ngân Hàng** |  |
| **Mã SWIFT** |  |

# PHỤ LỤC 2 CÁC BẢN VẼ VÀ CÁC TÀI LIỆU KHÁC KÈM THEO HỢP ĐỒNG

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:…)*

1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
2. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ
3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư
4. Thoả Thuận Bảo Lãnh Ngân Hàng Số [●] với [tên ngân hàng] ngày [●] (*bản sao y chứng thực*)
5. Công văn số [●] ngày [●] do [Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh] cấp, về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh (*bản sao y chứng thực*)

[Các tài liệu kèm theo]

# PHỤ LỤC 3 BẢNG DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ, VẬT LIỆU HOÀN THIỆN

# BÊN TRONG CĂN HỘ[[18]](#footnote-19)

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:…)*

# PHỤ LỤC 4 DANH MỤC DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ, SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ[[19]](#footnote-20)

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:…)*

**I. Phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư, bao gồm:**

1. Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua quy định tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng và phần diện tích riêng của Bên bán nêu tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của 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, 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.
5. 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 theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.

**II. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:**

1. Các phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật mà Bên bán chưa/không bán;
2. Tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này);
3. Phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ bao gồm: phần diện tích để xe ô tô, ….[[20]](#footnote-21) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

# PHỤ LỤC 5 BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

## ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như dưới đây, những thuật ngữ được viết hoa khác nhưng không được định nghĩa tại đây thì có nghĩa như trong Hợp Đồng:

“**Chủ Đầu Tư**” hoặc CĐT là CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VIỆT NAM GS ENTERPRISE.

“**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác cho mục đích để ở thuộc Nhà Chung Cư.“**Người Sử Dụng Căn Hộ**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ đang trực tiếp sử dụng hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Riêng khác cho mục đích để ở trong Nhà Chung Cư thông qua các hình thức như thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

“**Chủ Sở Hữu**” đề cập tới tất cả các chủ sở hữu Nhà Chung Cư, bao gồm các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, chủ sở hữu khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác trong Nhà Chung Cư.

“**Người Sử Dụng**” đề cập tới tất cả những người sử dụng Nhà Chung Cư, bao gồm Người Sử Dụng Căn Hộ, người sử dụng khu thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác trong Nhà Chung Cư.

“**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.

“**Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư**” có nghĩa là tài liệu có tên như vậy do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 hoặc các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.

“**Sổ Tay Cư Dân**” có nghĩa là bản tài liệu có tên như vậy sẽ được Chủ Đầu Tư lập và trao cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ nhằm giới thiệu và hướng dẫn Người Sử Dụng Căn Hộ tuân thủ các quy định chi tiết trong quá trình sinh sống và sử dụng các khu vực, tiện ích tại Nhà Chung Cư.

“**Khách Mời**” là các thành viên gia đình, bạn bè, nhân viên, đại lý, đại diện, nhà thầu, người được phép hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Căn Hộ theo lời mời của Người Sử Dụng Căn Hộ.

“**Thẻ An Ninh**” nghĩa là thẻ được phát hành cho Người Sử Dụng Căn Hộ để sử dụng thang máy, cửa an ninh, phòng tập thể dục, phòng trẻ em, và cửa vào các tiện ích.

**“Khu Vực Sử Dụng Riêng”** là phần tiện ích kèm theo đối với Căn Hộ, được thiết kế tiếp cận riêng biệt cho Căn hộ và không được hạch toán vào Giá bán Căn hộ cũng như Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ,

“**Đại Diện** **Quản Lý**” trước khi Ban Quản Trị được thành lập sẽ là Chủ Đầu Tư, và sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của pháp luật sẽ là Ban Quản Trị,

“**Ban Quản Lý**” hoặc “**BQL**” là văn phòng của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại tầng 2 của tháp 2 và nhân viên làm việc tại Nhà Chung Cư của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm một cách trực tiếp về vận hành, bảo trì Nhà Chung Cư và giám sát các dịch vụ cho Người Sử Dụng.

## ĐIỀU 2. PHẠM VI ÁP DỤNG

* 1. Bản Nội Quy này được áp dụng cho tất cả Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ, Khách Mời, các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Tất cả những người nói trên phải luôn luôn tuân thủ, chấp hành và thực hiện nghiêm chỉnh mọi quy định của Bản Nội Quy này.
  2. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có các nghĩa vụ sau đây và phải bảo đảm rằng:
* Chủ Sở Hữu Căn Hộ, những Người Sử Dụng Căn Hộ được phép của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Khách Mời đều biết về Bản Nội Quy này và sẽ luôn luôn tuân thủ nghiêm chỉnh mọi quy định của Bản Nội Quy này;
* Sẽ ký cam kết tuân thủ Bản Nội Quy khi được Đại Diện Quản Lý yêu cầu.
  1. Bản Nội Quy này chỉ áp dụng cho Khu Căn Hộ và Căn Thương mại dịch vụ (TMDV) trong Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu diện tích thương mại, dịch vụ và các khu chức năng khác thuộc Nhà Chung Cư được quyền thiết lập nội quy riêng để quản lý những khu vực này, song phải đảm bảo không ảnh hưởng tới hoạt động vận hành, sinh hoạt bình thường của Khu Căn Hộ và căn TMDV.
  2. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

## ĐIỀU 3. NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

* 1. Nhà Chung Cư phải được sử dụng đúng công năng, mục đích thiết kế và nội dung Dự Án được phê duyệt.
  2. Việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật về nhà ở và Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
  3. Việc đóng Phí Quản Lý được thực hiện theo Hợp Đồng ký giữa Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư, hoặc giữa Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Việc đóng góp và sử dụng Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì cho Phần Sở Hữu Chung và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch, theo đúng quy định của pháp luật.
  4. Ban Quản Trị sẽ thay mặt cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  5. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và pháp luật có liên quan:
* Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Nhà Chung Cư do Tòa án có thẩm quyền giải quyết.
* Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Đại Diện Quản Lý và BQL có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên. Nếu tranh chấp không thể giải quyết bằng con đường hòa giải thì các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền.

## ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

4.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ 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.

4.2. Khách Mời 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 Mời 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.

4.3. 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.

4.4. 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 5. QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ

Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ đồng ý rằng Nhà Chung Cư sẽ là và sẽ được duy trì là một cộng đồng hài hòa và phát triển đặc biệt với môi trường sống có chất lượng tốt nhất. Để thành lập và duy trì cộng đồng đặc biệt này, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ đồng ý tuân thủ, và khi có thể, làm cho Khách Mời của họ tuân thủ:

**Quy tắc ứng xử**

* 1. Không tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần Phần Sở Hữu Chung; 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.
  2. Không gây trở ngại, cản trở việc sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Chung của những chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng nào khác trong Nhà Chung Cư.
  3. Không cho phép bất kỳ người nào hành động hoặc cư xử trong Căn Hộ của mình hoặc Phần Sở Hữu Chung mà có thể gây phiền toái hoặc khó chịu cho bất kỳ Người Sử Dụng Căn Hộ nào khác của Nhà Chung Cư.
  4. Không vào bất cứ khu vực nào thuộc Phần Sở Hữu Chung được quy định dành riêng cho những người có trách nhiệm để thực hiện các công việc chung của Nhà Chung Cư, như đã niêm yết/thông báo công khai bên ngoài khu vực đó, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Đại Diện Quản Lý/BQL.
  5. Không cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản; 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 Dự Án và Nhà Chung Cư.
  6. Không gây cản trở, cất giữ, để lại hoặc vứt bỏ bất kỳ vật phẩm, đồ dùng cá nhân nào trong bất kỳ phần nào của cầu thang, lối đi, vỉa hè, lối vào, hành lang, sảnh, cầu thang, lối thoát hiểm của sảnh thang máy hoặc các Phần Sở Hữu Chung khác hoặc đặt, đỗ xe đạp và các loại xe có bánh khác có thể cản trở Nhà Chung Cư.
  7. Không phá hoại và / hoặc gây hư hỏng thang máy, sảnh, hành lang chung, cầu thang, tường, lối đi cho người đi bộ và / hoặc bất kỳ tài sản chung nào khác trong Nhà Chung Cư.
  8. Không làm hư hại khu vực sân cỏ, bồn hoa, cây xanh, lối đi bộ, cống rãnh hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư bởi các phương tiện, máy móc, công cụ hoặc bất kỳ vật nào khác.
  9. Không nấu ăn hoặc bất kỳ hoạt động chuẩn bị thức ăn nào trong các Phần Sở hữu Chung của Nhà Chung Cư.
  10. Không khóa cửa ra vào của bất kỳ khu vực mái nào của Nhà Chung Cư mà là lối tiếp cận Phần Sở Hữu Chung.
  11. Không tổ chức đám tang và/ hoặc lễ viếng trong Phần Sở Hữu Chung và/ hoặc tiện ích giải trí.
  12. Không sử dụng ngôn ngữ hoặc hành vi cư xử theo cách có thể gây xúc phạm hoặc xấu hổ cho Người Sử Dụng Căn Hộ khác khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung.
  13. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**Thẩm mỹ và vệ sinh**

* 1. Không 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. Không để giày dép, đồ đạc và các vật dụng khác tại khu vực hành lang chung.
  2. Không bỏ rác, các vật không phân hủy được hoặc không tiêu, dễ gây nghẽn đường ống nước như túi nylon, tóc, v.v. vào đường ống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn cầu, v.v. gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung.

**An toàn**

* 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 giữ trẻ đi kèm và giám sát.
  2. Luôn chấp hành hướng dẫn của nhân viên an ninh, ví dụ như hướng dẫn sử dụng thang máy và các thiết bị đòi hỏi tuân thủ yêu cầu về an toàn sử dụng.
  3. Cửa ngăn cháy dẫn lên cầu thang bộ là cửa một chiều. Không sử dụng nó ngoài mục đích Sơ tán khẩn cấp.

**Phòng cháy**

* 1. Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
  2. Không sử dụng quá tải mạch điện hoặc sử dụng điện trái với các quy định của công ty điện lực hoặc quy định của BQL khiến có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung, các chủ sở hữu và người sử dụng khác.
  3. Ngoại trừ các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc, việc hút thuốc trong Nhà Chung Cư bị cấm tuyệt đối, đặc biệt là khu vực giữ xe.
  4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư

**Sửa chữa/thay đổi**

* 1. Không lắp đặt thêm bất kỳ ăng ten vô tuyến, máy điều hòa không khí, máy nén khí hoặc các thiết bị khác hoặc trên tầng thượng, bất kỳ Phần Sở Hữu Chung nào khác của Nhà Chung Cư, ban công, bồn trồng cây, hiên, sân thượng và / hoặc bất kỳ phần mặt ngoài nào của Căn Hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đại Diện Quản Lý.
  2. Không đánh dấu, sơn, đóng đinh, vít hoặc làm hư hại hoặc phá hoại bất kỳ cấu trúc nào tạo thành một phần của Phần Sở Hữu Chung.
  3. Không gắn hoặc dựng bất kỳ tấm che, rèm che, mái hiên, song chắn hoặc vật che phủ hoặc rào chắn hoặc những thứ tương tự tại các hành lang chung.
  4. Không lắp đặt bất kỳ bảng hiệu bên ngoài, bảng chỉ dẫn, thông báo, quảng cáo, cờ, biểu ngữ, cột, lồng, tấm che, hoặc các cấu trúc bất kỳ lắp bên ngoài Nhà Chung Cư hoặc trên bất kỳ phần nào của các Phần Sở Hữu Chung, hoặc cửa ra vào, cửa sổ hoặc trên các bức tường mặt ngoài của bất kỳ Căn Hộ nào.
  5. Không sơn ngoại thất của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ Phần Sở Hữu Chung nào hoặc thay đổi mặt ngoài hoặc hình thức bên ngoài của Nhà Chung Cư.
  6. Đối với căn hộ áp mái, không dựng bất kỳ cấu trúc trái phép, dù là tạm thời hay cố định, trên bất kỳ Phần Sở Hữu Chung nào mà không có sự chấp thuận của Đại Diện Quản Lý.
  7. Không được phép lắp đặt hoặc thực hiện sửa chữa hệ thống kết nối từ phòng điện trung tâm tới bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư.
  8. Không được tự ý lắp đặt thêm đèn tại khu vực công cộng.

**Thú nuôi**

* 1. Không chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
  2. Không được phép đưa chó, mèo, chim hoặc bất kỳ thú kiểng nào khác tới khu vực tiện ích giải trí.

**Tiếng ồn**

* 1. Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, cãi lộn, đánh nhau, gây ồn làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của những Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ khác.
  2. Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến những người xung quanh, các công việc liên quan đến việc sửa chữa, lắp đặt như tiếng máy khoan, tiếng gõ búa hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức trong Phần Sở Hữu Riêng, phun sơn, đánh véc-ni gây bất tiện cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ lân cận… sẽ không được thực hiện vào ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ và trong thời gian từ 18 giờ hàng ngày đến 8 giờ sáng ngày hôm sau.
  3. Không gây tiếng ồn quá mức gây ảnh hưởng đến sự yên bình của những Người Sử Dụng Căn Hộ khác trong bất kỳ Căn Hộ nào hoặc các Phần Sở Hữu Chung. Tiếng ồn phải được giữ ở mức tối thiểu theo tiêu chuẩn tiếng ồn của Nhà Chung Cư quy định của pháp luật Việt Nam (từ 6 giờ đến 21 giờ: dưới 70dBA; từ 21 giờ đến 6 giờ: dưới 55dBA). Nếu Người Sử Dụng Căn Hộ không tuân thủ quy định này, BQL sẽ tiến hành đo độ ồn và áp dụng các biện pháp cưỡng chế nêu trong Bản Nội Quy này hoặc liên hệ với Công an địa phương để thực hiện các biện pháp xử phạt khác.
  4. Không nhấn còi xe hơi có thể gây phiền toái hoặc khó chịu cho người khác.

**Khác**

* 1. Không sử dụng Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý không đúng quy định của pháp luật.
  2. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
  3. Không thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

## ĐIỀU 6. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG VỀ VIỆC SỬ DỤNG CÁC TIỆN ÍCH THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG

* 1. Bằng việc ký kết hợp đồng cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ Căn Hộ, Chủ Sở Hữu / chủ nhà tại dự án được xem như là đã chuyển quyền sử dụng những tiện ích cho Người Sử Dụng Căn Hộ.

**Đặt sử dụng tiện ích**

* 1. Chỉ Người Sử Dụng Căn Hộ có Thẻ An Ninh được đặt và sử dụng tiện ích.
  2. Tất cả Khách Mời phải có Người Sử Dụng Căn Hộ đi cùng khi sử dụng các tiện ích và cả hai bên phải luôn tuân thủ tất cả các quy định trong Bản Nội Quy này và quy định sử dụng các tiện ích do Đại Diện Quản Lý ban hành. Người Sử Dụng Căn Hộ cần theo dõi và chịu trách nhiệm với các hành vi ứng xử của Khách Mời.
  3. Mặc dù hầu hết các tiện ích giải trí đều được mở cửa miễn phí cho Người Sử Dụng Căn Hộ và Khách Mời sử dụng, một số tiện ích cần phải được đăng ký trước. Quy định cụ thể của các tiện ích sẽ được CĐT quy định trong Sổ Tay Cư Dân.

**Quy tắc ứng xử**

* 1. Trẻ em dưới mười hai (12) tuổi phải có người lớn đi cùng và người lớn phải chịu trách nhiệm đối với sự an toàn và hành vi của trẻ.
  2. Người Sử Dụng Căn Hộ và Khách Mời phải mặc trang phục phù hợp khi sử dụng các tiện ích này.
  3. Không hút thuốc, đánh bạc trong hoặc cạnh các khu vực tiện ích
  4. Các tiện ích không được phép sử dụng cho các hoạt động chính trị, tôn giáo, chủng tộc, bất hợp pháp và thiếu đạo đức.
  5. Không được phép xả rác tại khu vực tiện ích. Vui lòng xả rác đúng chỗ tại các thùng rác được thiết kế sẵn.
  6. Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm đảm bảo các hành vi và ứng xử lịch sự cũng như tránh tạo mâu thuẫn hay gây phiền toái tới những người xung quanh khi cùng sử dụng các tiện ích.

**Mất mát, hư hỏng**

* 1. Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm với bất kỳ thiệt hại do họ hoặc Khách Mời của họ gây ra khi sử dụng các tiện ích. Đại Diện Quản Lý có quyền thu chi phí sửa chữa hoặc thay thế từ Người Sử Dụng Căn Hộ sử dụng sai hoặc gây thiệt hại tới các tiện ích bao gồm các thiết bị/ phụ tùng được lắp đặt tại các tiện ích. Người Sử Dụng Căn Hộ cần báo ngay tới nhân viên bảo vệ hoặc BQL nếu phát hiện có thiệt hại tại tiện ích trước khi sử dụng.
  2. Đại Diện Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát hoặc hư hại cho bất kỳ tài sản cá nhân, cũng như chấn thương hoặc tử vong xảy ra do sử dụng các tiện ích này.

**Quyền của Đại Diện Quản Lý**

* 1. Đại Diện Quản Lý có quyền thay đổi các quy định sử dụng tiện ích và thời giờ sử dụng tiện ích, hoặc đóng cửa, giảm thiểu sử dụng các tiện ích vì lý do (i) bảo trì, hoặc (ii) sự an toàn và sức khoẻ của cư dân hoặc cấu trúc của toà nhà, hoặc vì (iii) bất cứ lý do khác gây ra bởi các sự kiện bất khả kháng.
  2. Đại Diện Quản Lý có quyền tạm ngưng quyền sử dụng tiện ích của bất kì Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc khách mời nào không tuân thủ với Bản Nội Quy và các quy định sử dụng tiện ích do Đại Diện Quản Lý ban hành và công bố công khai tại từng thời điểm.

## ĐIỀU 7. SỬ DỤNG CĂN HỘ

Chủ sở hữu Căn hộ và Người Sử Dụng Căn hộ đồng ý tuân thủ các quy tắc sau:

**Tính thẩm mỹ**

* 1. Đảm bảo rằng các cây cảnh của Người Sử Dụng Căn Hộ được duy trì đúng cách, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của mặt ngoài của Nhà Chung Cư
  2. Để duy trì tính thẩm mỹ cho Nhà Chung Cư, các song cửa sổ chỉ được phép lắp đặt theo mẫu do Đại Diện Quản Lý quy định và được lắp đặt cẩn thận ở phía bên trong Căn Hộ. Khung cửa sổ được làm bằng hợp chất nhôm, do đó cần phải thi công cẩn thận khi lắp đặt các song cửa. Đồng thời, việc dán phim cách nhiệt cửa sổ cần tuân theo quy định của Nhà Chung Cư.
  3. Không phủi hoặc giũ bụi, chăn, thảm, giẻ lau và các đồ vật khác từ cửa sổ hoặc ban công. Không ném hoặc xả bất cứ thứ gì ra khỏi cửa sổ, cửa ra vào hoặc ban công.
  4. Không quét hoặc đẩy bụi bẩn và mảnh vụn trong Căn Hộ ra các Phần Sở Hữu Chung.

**Bảo trì**

* 1. Bảo dưỡng máy điều hòa không khí tại Căn Hộ đúng cách để ngăn chặn nước ngưng tụ nhỏ giọt hoặc bất kỳ tiếng ồn nào gây ra cho các Người Sử Dụng Căn Hộ khác.
  2. Thực hiện các biện pháp để hạn chế việc gây tắc nghẽn đường ống, trường hợp gây tắc nghẽn thì phải báo ngay với Ban Quản Lý để khắc phục/xử lý.

**Vệ sinh**

* 1. Thực hiện các biện pháp chống đọng nước trong xoong, chảo, v.v. làm sản sinh muỗi.
  2. Đảm bảo rằng tất cả các vòi nước đã được đóng chặt trước khi rời khỏi Căn Hộ. Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm khắc phục hoặc thanh toán mọi thiệt hại gây ra cho Phần Sở Hữu Chung và các Căn Hộ khác do sự cố rò rỉ nước từ Căn Hộ của mình trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày BQL gửi thông báo. Nếu Người Sử Dụng Căn Hộ đi công tác hoặc vắng nhà dài ngày, vui lòng thông báo với BQL để đóng đồng hồ nước của Căn Hộ.

**Hành chính**

* 1. Người Sử Dụng Căn Hộ cần gửi tên và thông tin nhân thân, số điện thoại liên lạc của tất cả những người cư ngụ.
  2. Thông báo cho BQL nếu Người Sử Dụng Căn Hộ đã chỉ định các đại lý cho thuê / bán Căn Hộ. Đại lý phải đăng ký với BQL và cung cấp giấy ủy quyền của Chủ Sở Hữu Căn Hộ. Các đại lý cũng phải tuân thủ các nội quy do BQL đưa ra liên quan tới việc dẫn khách tới xem Căn Hộ.
  3. Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải mua bảo hiểm cho chính tài sản của mình trong Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba cho Căn Hộ của mình theo luật hiện hành.

**Quy tắc ứng xử**

* 1. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích để ở trừ khi được sự chấp thuận khác của cơ quan có thẩm quyền liên quan.
  2. Không sử dụng Căn Hộ cho bất kỳ mục đích nào trái pháp luật hoặc có thể gây phiền toái hoặc nguy hiểm tới những người chung quanh.
  3. Không đặt chậu cây hoặc bất kỳ đồ vật nào khác mà có thể gây thương tích cho người khác hoặc làm hỏng tài sản của người khác, bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung.

**An toàn phòng cháy chữa cháy**

* 1. Không đặt miếu, bàn thờ hoặc que đốt vàng mã tại cửa chính của Căn Hộ.
  2. Không trữ bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nào, v.v. hoặc để những thứ có thể trở thành chất gây cháy hoặc nguy hiểm cho sức khỏe.
  3. Không được phép thực hiện hoặc cho phép bất kỳ công việc nào can thiệp, chèn ép vào hệ thống chữa cháy, hệ thống báo cháy của Nhà Chung Cư.

**Lắp đặt/thay đổi**

* 1. Không được thay đổi hoặc gắn thêm bất kỳ thứ gì tại bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung, các phần ngoài, mặt ngoài của Nhà Chung Cư và/hoặc Căn Hộ hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư/Căn Hộ (kể cả nằm trong khu vực sở hữu riêng) mà có thể nhìn thấy được từ bên ngoài, chẳng hạn như cửa sổ, ban công hoặc toàn bộ phần tường bao quanh Căn Hộ, bao gồm tường bao và lan can của khu vực ban công (tất cả các mặt của ban công) và loggia / khu vực sân (tất cả các mặt của ban công); thay đổi và gắn thêm biển hiệu, lồng, mái che, rèm, vật treo, quạt thông gió, dây phơi, đường ống hay bất kỳ kết cấu tương tự, thay đổi màu sơn, xây thêm cửa, thay đổi kích thước cửa của ban công/sân vườn, loggia, phá bỏ vách tường che dàn nóng máy điều hòa nhiệt độ (nếu có), v.v.. Trong trường hợp có sự khác nhau trong cách hiểu nội dung điều khoản này, Đại Diện Quản Lý sẽ phải thỏa thuận với Hội Nghị Nhà Chung Cư trước khi ra quyết định cuối cùng đối với việc diễn giải nội dung này và quyết định này sẽ có hiệu lực đối với các bên liên quan.
  2. Không lắp đặt thiết bị, hệ thống máy móc, đồ đạc, hàng hóa nặng vượt quá tải trọng cho phép của sàn Căn Hộ theo quy định của TCVN 2737 : 2020 về tải trọng và tác động – tiêu chuẩn thiết kếTrong trường hợp vi phạm, Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường và sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Nhà Chung Cư.

**Quyền vào Căn hộ**

* 1. Vào mọi thời điểm thích hợp và có thông báo bằng văn bản trước ít nhất [●] ([●])[[21]](#footnote-22)ngày (trừ trường hợp khẩn cấp, bao gồm tình trạng sức khoẻ, sự an toàn và an nguy của người cư trú trong Căn Hộ bị ảnh hưởng nghiêm trọng, để giải quyết trường hợp khẩn cấp đó hoặc để thông báo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền thì không cần báo trước), Đại Diện Quản Lý có thể vào Căn Hộ với các mục đích sau:

1. Khảo sát/ kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới các hệ thống nước thải, đường ống, đường dây điện, dây cáp hoặc ống dẫn được sử dụng hoặc có khả năng kết nối với các Căn Hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung;
2. Bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới Phần Sở Hữu Chung; và
3. Thực hiện các công việc hoặc nghĩa vụ hoặc cưỡng chế liên quan tới việc vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy này.

**ĐIỀU 8. SỬ DỤNG CĂN HỘ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**

Việc sử dụng Căn Hộ thương mại dịch vụ phải tuân thủ theo quy định riêng của hình thức căn hộ này và quy định của pháp luật có liên quan.

## ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM

* 1. **Hư hỏng tại Phần Sở Hữu Riêng**

Ngoại trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Hợp Đồng, khi Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư. Trong trường hợp này:

1. Để bảo đảm tính an toàn và đồng bộ trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ ưu tiên thuê các công ty chuyên nghiệp do BQL khuyến nghị để sửa chữa hư hỏng. Trong trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:

* Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho BQL biết để xin chấp thuận. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc sửa chữa bao gồm: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công (phải được BQL phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy của Nhà Chung Cư và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định hiện hành của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc đơn vị thi công. Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, BQL sẽ đưa ra chấp thuận hoặc đưa ra yêu cầu điều chỉnh (nếu có) cụ thể;
* Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp được thuê để sửa chữa hư hỏng, với điều kiện phải có thông báo bằng văn bản trước ít nhất ba (03) ngày thì BQL có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn cho các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh khu vực sửa chữa; và
* Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải chấp hành thời gian thi công, thời gian vận chuyển đồ dùng, thiết bị, vật liệu... và các chỉ dẫn khác của BQL để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
* Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hoặc gây phiền hà đến sinh hoạt bình thường của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ khác cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho nhà Chung Cư hoặc cho các chủ sở hữu và người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư.

1. Mọi chi phí liên quan đến việc thực hiện các công việc nêu trên sẽ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ chi trả.
   1. **Trường hợp có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung:**

9.2.1 Nếu không do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ hay bất kỳ một bên thứ ba nào khác thì:

* Việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định về bảo trì Nhà Chung Cư trong Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu. Chi phí thay thế, sửa chữa Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ sẽ được trích hoàn toàn từ Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Sở Hữu đóng góp.
* Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo cho BQL 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;
* Khi thực hiện việc sửa chữa này, BQL và những công ty chuyên nghiệp được chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho các chủ sở hữu và người sử dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng, chủ sở hữu và người sử dụng và các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp BQL và những công ty chuyên nghiệp được chỉ định gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Phần Sở Hữu Riêng thì phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật.

9.2.2 Nếu do lỗi của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế, khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp công việc sửa chữa, thay thế có tác động trực tiếp tới tính an toàn, đồng bộ của Nhà Chung Cư thì để bảo đảm tính an toàn và đồng bộ trong Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ sẽ ưu tiên thuê các công ty chuyên nghiệp do BQL khuyến nghị để sửa chữa hư hỏng.

## ĐIỀU 10. THÚ KIỂNG

Để đảm bảo an toàn, vệ sinh và hình ảnh tốt đẹp cho Nhà Chung Cư, tất cả các chủ sở hữu vật nuôi phải tuân thủ các quy định sau đây, nếu không sẽ có nghĩa vụ đưa vật nuôi ra khỏi Nhà Chung Cư theo thông báo của BQL:

* 1. Người Sử Dụng Căn Hộ chỉ được phép nuôi thú kiểng trong phạm vi Căn Hộ của họ. Gia súc, gia cầm và các động vật hoang dã không được phép vào Nhà Chung Cư và ở trong Căn Hộ.
  2. Người Sử Dụng Căn Hộ không nên để thú nuôi ở ngoài ban công hoặc ở ngoài căn hộ một mình mà không có sự trông nom, giám sát trong bất kể thời điểm nào.
  3. Người Sử Dụng Căn Hộ không được để thú nuôi gây ra bất kỳ phiền toái nào đến các Người Sử Dụng Căn Hộ khác trong tòa nhà: Thú nuôi gây ồn ào từ 22:00 hôm trước đến trước 6:00 sáng ngày hôm sau; Thú nuôi phóng uế lên tường hoặc khu công cộng trong tòa nhà; Thú nuôi có hành vi hung dữ và gây nguy hiểm đến người xung quanh; Thú nuôi không được vệ sinh sạch sẽ và có dấu hiệu nhiễm bệnh; Thú nuôi ra ngoài Căn Hộ trong tình trạng ẩm ướt.
  4. Thú nuôi không được phép xuất hiện tại xung quanh các khu vực tiện ích giải trí của tòa nhà, đặc biệt thú nuôi không được đi vào/chạy nhảy tại các khu vực trồng cây cảnh, khu vực bồn hoa làm hư/gãy cây.
  5. Trường hợp có tổn thất và thiệt hại do thú nuôi của Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra, BQL có quyền yêu cầu Người Sử Dụng Căn Hộ bồi thường thiệt hại, chi phí sửa chữa các hư hỏng. Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán khoản chi phí này trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được thông báo từ BQL.
  6. Khi đưa thú nuôi ra bên ngoài hoặc lên/xuống căn hộ, thú nuôi cần được rọ mõm và được dắt bằng dây xích. Đối với các thú nuôi nhỏ, nhẹ, cần phải được bế hoặc để trong các túi/balo dành cho thú cưng chuyên dụng.
  7. Chủ vật nuôi phải đảm bảo rằng phân vật nuôi được xử lý kịp thời, hợp vệ sinh và vứt bỏ đúng cách.
  8. Khách Mời của Người Sử Dụng Căn Hộ không được dẫn thú nuôi vào Nhà Chung Cư.
  9. Chủ vật nuôi phải tuân thủ yêu cầu cấp phép của các cơ quan có thẩm quyền: các yêu cầu cấp phép và tiêm chủng của thành phố.
  10. Số lượng thú nuôi tối đa: 02 thú nuôi/căn hộ.
  11. Không nuôi thú nuôi với mục đích thương mại.
  12. Những giống chó hung hăng không được phép nuôi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| * Pitbull | * Rottweiler | * Chó ngao Argentina |
| * Chó Ngao Brasil | * Chó Ngao Tây Tạng | * Dobermann pinscher |
| * Chó Becgie | * Chó Becgie Đức | * Chó ngao Nhật (Tosa) |
| * Chó Ngao Bò | * Perro de presa canario | * Chó Đốm |
| * Chó lai sói | * Chow chow | * Chó Phú Quốc |
| * Chó Ngao Nga | * Chó bò Mỹ |  |

* 1. Những thú cưng gia đình vi phạm nội quy, gây phiền toái hoặc gây xáo trộn không đáng có cho các Người Sử Dụng Căn Hộ khác sẽ được đưa ra khỏi Nhà Chung Cư theo thông báo của BQL. Nếu Người Sử Dụng Căn Hộ không đưa vật nuôi của họ ra khỏi Nhà Chung Cư theo yêu cầu của BQL, BQL sẽ áp dụng các biện pháp chế tài như tại Điều 15.3.
  2. Ban Quản Lý sẽ cấp cho Người Sử Dụng Căn Hộ Nội quy và quy định cho thú nuôi tại tòa nhà, Người Sử Dụng Căn Hộ đọc kỹ và ký tên xác nhận.

## ĐIỀU 11. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

11.1 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 Căn Hộ, hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo ngay cho BQL để xử lý.

11.2. 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 12. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

12.1. BQL 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.

12.2. 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 13. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

13.1. 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.

13.2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

13.3. 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.

13.4. 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 14. CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI ĐÓNG GÓP

**Phí Bảo Trì**

* 1. Kinh Phí Bảo Trì: các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì để bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo mức và phương thức quy định tại Hợp Đồng. Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung nhà chung cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế).
  2. Khi khoản thu Kinh Phí Bảo Trì không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung trên thực tế, các Chủ Sở Hữu sẽ phải đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì, mức đóng thêm này sẽ do Ban Quản Trị đề xuất và Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở tính toán và phân bổ theo theo Phần Diện Tích Sở Hữu Riêng.
  3. Để làm rõ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không được dùng cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và thực hiện công tác bảo trì đối với Khu Vực Sử Dụng Riêng. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có nghĩa vụ tự quản lý và bảo trì Khu Vực Sử Dụng Riêng của mình và chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Khu Vực Sử Dụng Diêng của mình.

**Phí Quản Lý**

* 1. Phí Quản Lý: Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp Phí Quản Lý theo mức quy định tại Điều 11 khoản 5.a của Hợp Đồnglà [●] đồng / m2 / tháng (đã bao gồm Thuế GTGT) (tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ). Ngoài ra, đối với căn hộ có Khu Vực Sử Dụng Riêng thì Chủ sở hữu sẽ đóng góp thêm một khoản phí hàng tháng tương đương 100% Phí quản lý (tính trên diện tích Khu Vực Sử Dụng Riêng) theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư và/hoặc quyết định của Ban Quản Trị vào từng thời điểm nếu có.
  2. Phí Quản Lý được thanh toán trước số tiền tương đương ba (03) tháng tại thời điểm Bàn giao Căn hộ, sau đó thanh toán theo từng tháng mà không trễ hơn ngày thứ 7 của mỗi kỳ thanh toán.
  3. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Chủ Đầu Tư có quyền tính toán, cân đối và quy định lại mức Phí Quản Lý phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư, mặt bằng chung của thị trường theo như Hợp Đồng với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và phù hợp quy định pháp luật có liên quan.
  4. Để tránh nhầm lẫn, Phí Quản Lý sẽ không bao gồm nguồn thu từ phí sử dụng các tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong Nhà Chung Cư.

**Phí đậu xe**

* 1. Phí sử dụng chỗ để xe, phí trông giữ xe: Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán phí sử dụng chỗ để xe ô tô, phí trông giữ phương tiện các loại do Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý khu vực để xe ban hành phù hợp với quy định pháp luật. Để tránh nghi ngờ, phí đậu xe ô tô nêu trên chỉ áp dụng cho các trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ thuê lại chỗ đậu xe ô tô từ Chủ Đầu Tư.

**Phí dịch vụ**

* 1. Ngoài ra, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của Căn Hộ (như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp…) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc BQL (nếu được đơn vị cung cấp dịch vụ ủy quyền) theo các mức giá và cách thức thanh toán do đơn vị cung ứng dịch vụ quy định.

**Thanh tóan trễ hạn**

* 1. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản phí nêu trên thì BQL hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ, tùy theo quyết định của mình, có quyền:
     + 1. Tính lãi quá hạn trên khoản tiền chưa thanh toán và khoảng thời gian từ ngày đến hạn cho đến ngày thực thanh toán, với mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) áp dụng đối với khách hàng là cá nhân, và/hoặc
       2. Áp dụng biện pháp xử lý nêu tại Điều 15.3 dưới đây, và/hoặc
       3. Đăng các thông tin về hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này được khắc phục.

## ĐIỀU 15. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

* 1. Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ, và Khách Mời của 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 thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Bản Nội Quy này và/hoặc pháp luật có liên quan và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
  2. Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ phải liên đới và/hoặc riêng rẽ chịu trách nhiệm và bồi thường cho những hành vi vi phạm của Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú và Khách Mời.
  3. BQL có quyền áp dụng bất kỳ hoặc tất cả các biện pháp sau đây để ngăn chặn và/hoặc xử lý khi phát hiện dấu hiệu vi phạm:

1. Yêu cầu Khách Mời ra khỏi hoặc từ chối cho Khách Mời vào Nhà Chung Cư nếu khách đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản Nội Quy này;
2. Định đoạt đối với bất kỳ tài sản riêng nào được đặt tại Phần Sở Hữu Chung mà không được phép hoặc xử lý những vật có nguy cơ gây nguy hiểm đến sức khỏe, gây cháy... đặt tại hoặc xung quanh Phần Sở Hữu Chung và thu hồi mọi chi phí phát sinh cho việc xử lý đó từ tổ chức, cá nhân vi phạm;
3. Nhắc nhở miệng;
4. Nhắc nhở bằng văn bản;
5. Hạn chế sử dụng một vài Phần Sở Hữu Chung hoặc/ và tiện ích giải trí;
6. Tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cấp điện, nước, năng lượng và các tiện ích khác đối với Phần Sở Hữu Riêng sau khi BQL thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ trong trường hợp (i) Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi BQL đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc khi (ii) Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng khác;
7. Xử lý theo pháp luật.
   1. Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ thanh toán mọi chi phí thực thi các quy định hoặc các chi phí phát sinh liên quan.
   2. Người Sử Dụng Căn Hộ phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

## ĐIỀU 16. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

* 1. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng.
  2. Trong quá trình thực hiện Bản Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung thì các cá nhân, tổ chức có liên quan có quyền gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc BQL.
  3. Nếu bất kỳ điều khoản nào của Bản Nội Quy này (hoặc một phần của một điều khoản) bị bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào tuyên bố vô hiệu, không thể thực thi hoặc bất hợp pháp thì các điều khoản khác sẽ vẫn giữ nguyên giá trị và hiệu lực.
  4. Vào ngày bàn giao căn hộ/căn TMDV, CĐT sẽ gửi cho chủ hộ Sổ Tay Cư Dân và Quy định thi công trang trí nội thất với những thông tin và quy định chi tiết về việc sử dụng Nhà Chung Cư, tiện ích và thi công trong Căn Hộ.
  5. Các điều kiện và hạn chế khác có thể được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm theo toàn quyền quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
  6. Bản Nội Quy này được lập thành các bản tiếng Việt và tiếng Anh có hiệu lực như nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

# PHỤ LỤC 6 BẢNG DANH MỤC CÔNG VIỆC VÀ DỊCH VỤ QUẢN LÝ, VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

# *(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số:…)*

1. **Ban quản lý Nhà Chung Cư:**

* Văn phòng Ban quản lý Nhà Chung Cư làm việc từ thứ hai đến thứ sáu từ 08g00 – 17h00 và thứ bảy từ 08g00 – 12g00.

Chủ nhật và các ngày Lễ: Nghỉ (hoặc có thể được cập nhật tùy vào tình hình thực tế để phục vụ cho cư dân được tốt nhất).

* Các vị trí trong Ban quản lý Nhà Chung Cư và miêu tả công việc quản lý vận hành như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vị trí/ Bộ phận | Nhiệm vụ chính | Thời gian làm việc |
| Trưởng Ban quản lý Nhà Chung Cư | Quản lý tổng thể vận hành Nhà Chung Cư;Quản lý ngân sách hoạt động Nhà Chung Cư;Quản lý nhà thầu;Kết nối cộng tác chặt chẽ với chính quyền địa phương, Chủ Đầu Tư, các bên liên quan…đảm bảo vận hành và dịch vụ của Nhà Chung Cư. | Thứ 2 đến Thứ 6 từ 08:00 – 17:00 và thứ 7 từ 08:00 – 12:00 |
| Bộ phận Giám sát chất lượng dịch vụ | Quản lý giám sát nhà thầu phụ (dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, diệt côn trùng, thu gom rác, cảnh quan cây xanh);Phụ trách và kiểm soát chung các phòng chức năng bao gồm: Phòng cộng đồng, phòng gym, phòng vui chơi trẻ em…;Quản lý nhân viên hồ bơi. | Làm theo ca (ca sáng: 7.00-14.00; ca chiều: 14.00-22.00) |
| Bộ phận kế toán | Quản lý công tác thu-chi của Nhà Chung Cư;Phát hành thông báo phí cho cư dân;Theo dõi công nợ của Nhà Chung Cư. | Thứ 2 đến Thứ 6 từ 08:00 – 17:00 và thứ 7 từ 08:00 – 12:00 |
| Bộ phận chăm sóc khách hàng | Lễ tân trực và theo dõi dịch vụ tại sảnh các tháp;Chăm sóc và đón tiếp cư dân đến Nhà Chung Cư tại sảnh, kiểm soát khách, ra vào Nhà Chung Cư…;Hỗ trợ cho cư dân các trường hợp khẩn cấp qua số hotline Nhà Chung Cư;Hướng dẫn cho cư dân các vấn đề về quy định Nhà Chung Cư, và quy định về đăng ký lưu trú dân cư tại Nhà Chung Cư. | Làm theo ca (ca sáng: 7.00-14.00; ca chiều: 14.00-22.00) |
| Bộ phận kỹ thuật | Vận hành và bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Nhà Chung Cư;Làm việc, giám sát các nhà thầu bảo trì sửa chữa các hệ thống chung trong Nhà Chung Cư;Thực hiện các công việc sửa chữa thay thế khác trong Nhà Chung Cư. | Nhân viên trực 24/7.Kĩ sư trưởng làm từ Thứ 2 đến Thứ 6 từ 08:00 – 17:00 và thứ 7 từ 08:00 – 12:00 |
| Bộ phận trực hồ bơi | Quản lý thiết bị hồ bơi;Giám sát công tác bảo trì thiết bị hồ bơi;Trực vận hành hồ bơi, phụ trách vệ sinh, châm hóa chất hồ bơi, định kỳ, đảm bảo nước hồ bơi trong, sạch sẽ, hóa chất nước hồ đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước Việt Nam;Nhắc nhở khách bơi thực hiện đúng nội quy sử dụng hồ bơi. | Làm theo ca (ca sáng: 7.00-14.00; ca chiều: 14.00-22.00) |

\*\*\* Thời gian làm việc của các dịch vụ trên sẽ được thực hiện và điều chỉnh theo tình hình thực tế của dân cư tại Nhà Chung Cư nhằm mục đích phục vụ cho cư dân được tốt nhất.

1. **Hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư:**

**1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên các hệ thống:**

|  |  |
| --- | --- |
| **STT** | **Nội dung công việc** |
| 1 | * Hệ thống thang máy * Hệ thống Camera * Hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, thiết bị phòng cháy chữa cháy, hệ thống bơm phòng cháy chữa cháy (PCCC), đường ống PCCC, các đầu chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, kết nối với trung tâm PCCC thành phố… * Hệ thống báo cháy tự động * Hệ thống Home automation * Máy phát điện * Hệ thống máy bơm nước * Thiết bị phòng bơm nước sinh hoạt * Thiết bị phòng bơm hồ bơi * Hệ thống lọc nước sinh hoạt * Hệ thống quản lý bãi xe * Thiết bị cho các khu vực tiện ích, bao gồm thiết bị phòng tập thể dục, thiết bị thể dục ngoài trời, vui chơi trẻ em… * Hệ thống máy lạnh hành lang căn hộ, sảnh căn hộ * Hệ thống xử lý nước thải * Các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; hệ thống khác của Nhà Chung Cư |
| 2 | Vệ sinh hồ chứa nước sinh hoạt |
| 3 | Vận hành hồ bơi, đảm bảo chất lượng nước hồ bơi |
| 4 | Rút hầm cầu |
| 5 | Báo cáo môi trường định kì |
| 6 | Kiểm định thang máy |
| 7 | Kiểm định nước sinh hoạt |
| 8 | Kiểm định nước hồ bơi |
| 9 | Kiểm định điện trở chống sét |
| 10 | Kiểm định điện trở tiếp điạ hệ thống điện |
| 11 | Các kiểm định an toàn cho các hệ thống khác |
| 12 | 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 |
| 13 | Thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung |

**2. Cung cấp các dịch vụ như sau:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Dịch vụ** | **Nội dung dịch vụ** |
| 1 | Bảo vệ 24/24h | Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, dịch vụ an ninh sẽ bố trí nhân sự bảo vệ phù hợp, đảm bảo duy trì an ninh và bảo vệ tài sản chung & an ninh cho Nhà Chung Cư. |
| 2 | Vệ sinh môi trường | Đảm bảo vệ sinh tại các khu vực công cộng của Nhà Chung Cư (gồm các hành lang chung của các tầng căn hộ, các sảnh, lối thoát hiểm, tầng bãi xe, các khu vực tiện ích, các phòng chức năng…);  Thu gom rác tại các phòng rác tại tầng căn hộ xuống nhà rác trung tâm và phân loại rác, đảm bảo theo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường hiện hành;  Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, dịch vụ vệ sinh sẽ bố trí nhân sự đảm bảo chất lượng vệ sinh môi trường chung cho Nhà Chung Cư. |
| 3 | Vệ sinh mặt ngoài tòa nhà | Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, đảm bảo vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung Cư định kì 1 lần/năm. |
| 4 | Thu gom rác thải sinh hoạt và độc hại | Đảm bảo dịch vụ thu rác đủ điều kiện thu gom rác các loại theo quy định của cơ quan chức năng, thực hiện thu gom rác tại Nhà Chung Cư. |
| 5 | Diệt và xử lý côn trùng định kỳ | Xử lý côn trùng gồm kiến, gián, chuột, ruồi, muỗi tại các khu vực công cộng, các phòng chức năng, các hành lang căn hộ và các khu vực tiện ích vào các khung giờ phù hợp cho sinh hoạt của cư dân. |
| 6 | Chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, cảnh quan | Duy trì cảnh quan cây xanh gồm bón phân, phun thuốc cho cây, tỉa, tạo hình cây xanh, nhặt rác bồn hoa, thay cây chết…;  Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, nhân sự chăm sóc cây bố trí phù hợp và thực hiện các công việc chăm sóc cây xanh định kỳ theo các mùa trong năm. |
| 7 | Cung cấp vật dụng vệ sinh công cộng, khu vực chung | Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, đảm bảo cung cấp đầy đủ vật dụng vệ sinh công cộng phục vụ nhu cầu cư dân (giấy vệ sinh, nước rửa tay, khử khuẩn, tinh dầu…) |
| 8 | Bảo hiểm cho tòa nhà | Đảm bảo trang bị bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Nhà Chung Cư theo đúng quy định hiện hành. |
| 9 | Điện nước công cộng | Cung cấp điện công cộng, nước công cộng tại các khu vực tiên ích chung. |
| 10 | Tổ chức sự kiện, trang trí | Theo tình hình thực tế của Nhà Chung Cư, tổ chức các sự kiện của Nhà Chung Cư như Hội nghị Nhà Chung Cư, trang trí giáng sinh, lễ tết, tổ chức các sự kiện như trung thu, tết thiếu nhi… |
| 11 | Diễn tập PCCC | Đảm bảo phối hợp với cơ quan PCCC tại địa phương tổ chức diễn tập PCCC định kỳ theo quy định;  Ban quản lý Nhà Chung Cư phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ an ninh tổ chức diễn tập PCCC nội bộ theo kế hoạch. |
| 12 | Các dịch vụ hỗ trợ khác | Các dịch vụ hỗ trợ khác được cung cấp đến cư dân tùy từng giai đoạn nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ của tòa nhà và bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường. |

**3**. **Các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan đến quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư, bao gồm:...[[22]](#footnote-23)**

1. *Ghi thông tin tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp quy định pháp luật và thiết kế được phê duyệt.* [↑](#footnote-ref-2)
2. *Ghi thông tin tại thời điểm ký kết Hợp đồng, đảm bảo tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản, và tuỳ thuộc vào tiến độ xây dựng thực tế tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.* [↑](#footnote-ref-3)
3. *Ghi theo thoả thuận và thiết kế dự án được phê duyệt, tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.* [↑](#footnote-ref-4)
4. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 3 ngày.* [↑](#footnote-ref-5)
5. *Điền theo thoả thuận Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng, nhưng tối đa không quá 90 ngày.* [↑](#footnote-ref-6)
6. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 10 ngày.* [↑](#footnote-ref-7)
7. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 10 ngày.* [↑](#footnote-ref-8)
8. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối đa không quá 07 ngày.* [↑](#footnote-ref-9)
9. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu là 10 ngày.* [↑](#footnote-ref-10)
10. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này (mức phạt cho Các Bên là như nhau).* [↑](#footnote-ref-11)
11. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu là 60 ngày.* [↑](#footnote-ref-12)
12. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại điểm b khoản 2 Điều 12 (mức phạt cho Các Bên là như nhau).* [↑](#footnote-ref-13)
13. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại điểm a khoản 1 Điều 12 (mức phạt cho Các Bên là như nhau).* [↑](#footnote-ref-14)
14. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại điểm b khoản 1 Điều 12 (mức phạt cho Các Bên như nhau).* [↑](#footnote-ref-15)
15. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, bằng với thời gian quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng.* [↑](#footnote-ref-16)
16. *Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu là 30 ngày.* [↑](#footnote-ref-17)
17. *Điền ngày liền sau ngày ghi tại chú thích số 16 khoản 3 Điều 15 này tại thời điểm ký kết Hợp đồng.* [↑](#footnote-ref-18)
18. Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thoả thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt. Trong trường hợp có thay đổi, phải có sự thoả thuận bằng văn bản của Các Bên theo quy định tại Điều 5.1.e của Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-19)
19. Các hạng mục chi tiết sẽ được liệt kê tại thời điểm ký Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-20)
20. Điền cụ thể diện tích, vị trí tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-21)
21. Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 03 (ba) ngày. [↑](#footnote-ref-22)
22. Điền theo thoả thuận của các bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-23)