**MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**CÔNG TY TNHH HOA LÂM - SHANGRI-LA 6**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
---------------**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày [.] tháng [.] năm [.]*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (D3)**

**Số: [.]**

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số [30/2019/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/nghi-dinh-30-2019-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-410205.aspx) ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số [30/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-30-2021-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-449420.aspx) ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 [19/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-19-2016-tt-bxd-huong-dan-99-2015-nd-cp-luat-nha-o-297607.aspx) ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) 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 được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số [02/2019/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bo-may-hanh-chinh/thong-tu-02-2019-tt-bxd-huong-dan-chi-tiet-ve-che-do-bao-cao-dinh-ky-418660.aspx) ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết về chế độ báo cáo định kỳ; sửa đổi, bổ sung, thay thế một số điều của các Thông tư liên quan đến chế độ báo cáo định kỳ thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2019 và Thông tư số [07/2021/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-07-2021-tt-bxd-sua-doi-thong-tu-19-2016-tt-bxd-482571.aspx) ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số [19/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-19-2016-tt-bxd-huong-dan-99-2015-nd-cp-luat-nha-o-297607.aspx) ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số [02/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-02-2016-tt-bxd-quy-che-quan-ly-su-dung-nha-chung-cu-282744.aspx) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2021.

Căn cứ Thông tư số [02/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-02-2016-tt-bxd-quy-che-quan-ly-su-dung-nha-chung-cu-282744.aspx) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đã được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số [22/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/doanh-nghiep/thong-tu-22-2016-tt-bxd-bai-bo-van-ban-quy-pham-phap-luat-ve-dieu-kien-dau-tu-kinh-doanh-bo-xay-dung-316194.aspx) ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2016; Thông tư số [28/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/thong-tu-28-2016-tt-bxd-sua-doi-10-2015-tt-bxd-11-2015-tt-bxd-02-2016-tt-bxd-nha-chung-cu-336496.aspx) ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số [10/2015/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/thong-tu-10-2015-tt-bxd-dao-tao-boi-duong-kien-thuc-chuyen-mon-quan-ly-van-hanh-nha-chung-cu-301616.aspx) ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Thông tư số [11/2015/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thuong-mai/thong-tu-11-2015-tt-bxd-cap-chung-chi-hanh-nghe-moi-gioi-bat-dong-san-thanh-lap-to-chuc-san-giao-dich-301622.aspx) ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2017; Thông tư số [06/2019/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/thong-tu-06-2019-tt-bxd-sua-doi-thong-tu-lien-quan-den-quan-ly-su-dung-nha-chung-cu-418806.aspx) ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2020; và Thông tư số [07/2021/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-07-2021-tt-bxd-sua-doi-thong-tu-19-2016-tt-bxd-482571.aspx) ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số [02/2016/TT-BXD](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/thong-tu-02-2016-tt-bxd-quy-che-quan-ly-su-dung-nha-chung-cu-282744.aspx) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2021.

Căn cứ Văn bản bảo lãnh giữa Công ty TNHH Hoa Lâm – Shangri-la 6 và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (Vietbank) liên quan đến việc cấp bảo lãnh ngân hàng cho nhà ở hình thành trong tương lai ngày [.] tháng [.] năm [.];

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Hoa Lâm – Shangri-la 6 số 0313690376 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch Và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11 tháng 3 năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 20 tháng 08 năm 2020;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 770869 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T02064) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/01/2009, cập nhật biến động ngày 24/5/2017;

Căn cứ Quyết định số 1906/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 06 năm 2020 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu Khu Y tế kỹ thuật cao tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân; Quyết định số 158/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13 tháng 01 năm 2017 về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu Y tế kỹ thuật cao tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân; Quyết định số 3533/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 7 năm 2014 về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 5509/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu Y tế kỹ thuật cao tại phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân; Quyết định số 5509/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Khu Y tế kỹ thuật cao tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân; Quyết định số 5748/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15 thàn 12 năm 2009 về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 5637/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 12 năm 2008 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại Khu Y tế kỹ thuật cao tại Phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân; và Quyết định số 5637/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26 tháng 12 năm 2008 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại Khu Y tế kỹ thuật cao tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 4317/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2021 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 5984/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/11/2017 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 950/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 3 năm 2018 về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở D3 tại Khu Y tế kỹ thuật cao số 532A Đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân;

Giấy phép xây dựng sô 77/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 30/9/2021 (phần thân); Giấy phép xây dựng số 128/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 04/7/2018 (phần ngầm);

*Các Bên dưới đây gồm:*

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH HOA LÂM - SHANGRI-LA 6**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0313690376

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **ĐỔNG VĂN TẤN** Chức vụ: Chủ tịch Công ty

- Địa chỉ: 532A Kinh Dương Vương, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, TP.HCM

- Điện thoại liên hệ: [.] Fax: [.]

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

- Mã số thuế: 0313690376

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

- Tên tổ chức, cá nhân3: [.]

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu4 số: [.] cấp ngày: [.], tại [.]

- Nơi đăng ký cư trú: [.]

- Địa chỉ liên hệ: [.]

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

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

- Mã số thuế (nếu có): [.]

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đối với mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Nhà Ở (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

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

*Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (D3) số [.] này với các Điều, khoản sau đây:*

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

Trong Hợp Đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “**Căn Hộ**” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty TNHH Hoa Lâm – Shangri-la 6 đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “**Phần diện tích khác**” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thửa số: 1-3, tờ bản đồ số 108 (theo tài liệu đo năm 2006) thuộc dự án Khu nhà ở, căn hộ D3 – Khu Y tế kỹ thuật cao được xây dựng tại số 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (D3) này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao / tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt *(chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/ phào.....)).* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, 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 mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán. Khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
12. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
14. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 4 [Bản Nội Quy Nhà Chung Cư] của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “**Giấy Chứng Nhận”** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “**Người Được Ủy Quyền**” có nghĩa như được nêu tại phần giới thiệu Các Bên.
18. “**Dự Án**” có nghĩa là dự án Khu nhà ở D3 có tên thương mại là “Aio City” được Bên Bán thực hiện tại Khu y tế kỹ thuật cao số 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 951/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 3 năm 2018 về công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở D3 tại Khu Y tế Kỹ thuật cao số 532A Đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
19. “**Ngày Bàn Giao**” có nghĩa là ngày được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
20. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” có nghĩa như quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này.
21. “**Ngày Ký Kết”** có nghĩa là ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng này.
22. “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu, không bao gồm ngày nghỉ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
23. “**Diện Tích Được Đo**” có nghĩa như được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
24. “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của Pháp Luật Việt Nam.
25. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư”** có nghĩa là hội nghị của tất cả các chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (hoặc người đại diện hợp pháp của họ) để bầu ra Ban Quản Trị, quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và các vấn đề khác theo Pháp Luật Việt Nam.
26. “**Khu Vực Để Xe**” có nghĩa là khu vực để xe của chủ sở hữu/người sử dụng Căn Hộ bao gồm xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật nhưng không bao gồm bãi giữ xe thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt và được Bên Bán xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế, mục đích được phê duyệt. Khu Vực Để Xe được quản lý sử dụng theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và do Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.
27. “**Bên Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.
28. “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.
29. “**Phí Quản Lý Vận Hành**” có nghĩa như được nêu tại Điểm b Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
30. “**Thông Báo Bàn Giao**” có nghĩa như được nêu tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này.
31. “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản bàn giao Căn Hộ được lập theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 7 [Mẫu Biên Bản Bàn Giao] của Hợp Đồng này.
32. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện được quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
33. “**Pháp Luật Việt Nam**” có nghĩa là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản quy phạm pháp luật khác được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tùy từng thời điểm.
34. “**Điều”, “Khoản”, “Điểm**” có nghĩa là các điều, khoản, điểm theo quy định tại Hợp Đồng này.

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

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:
   1. Căn Hộ số[[1]](#footnote-1): [.] tại tầng (tầng có Căn Hộ): [.], tòa nhà [.] thuộc Khu nhà ở D3 tại số 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;
   2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [.] m2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng 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 số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ± 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng này 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 Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ (“**Diện Tích Được Đo**”) và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ. Nếu Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Được Đo, Bên Mua sẽ, bằng chi phí của mình, tự mình hoặc thuê một tổ chức cung cấp dịch vụ đo đạc độc lập do Bên Mua chỉ định và tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế của Căn Hộ sau khi được Bên Bán xác nhận thời gian tiến hành. Các Bên đồng ý rằng:

* + 1. Nếu kết quả đo đạc Căn Hộ của Bên Mua sai lệch bằng hoặc vượt quá ± 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Được Đo thì Các Bên sẽ cùng nhau chỉ định một tổ chức cung cấp dịch vụ đo đạc độc lập khác để tiến hành đo đạc lại diện tích thực tế của Căn Hộ và kết quả đo đạc này sẽ là kết quả cuối cùng và được coi là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế để làm cơ sở điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ (nếu có). Trong trường hợp này, Bên Bán phải trả toàn bộ chi phí đo đạc mà Bên Mua đã bỏ ra ; và
    2. Nếu kết quả đo đạc Căn Hộ của Bên Mua sai lệch dưới ± 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Được Đo thì Các Bên đồng ý sử dụng Diện Tích Được Đo do Bên Bán đo đạc là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế để làm cơ sở điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ (nếu có);
  1. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [.] m2. 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;
  3. Năm hoàn thành xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa Nhà Chung Cư):* [.];
  4. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .......): [.]; và
  5. Nguyên vật liệu, trang thiết bị của Căn Hộ:

Theo bảng Danh mục nguyên vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng cho Căn Hộ được nêu tại Phụ Lục 1 [Danh Mục Nguyên Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Sử Dụng Riêng Cho Căn Hộ] đính kèm Hợp Đồng này.

1. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:
   1. Thửa đất số: 1-3;
   2. Tờ bản đồ số: 108 Bộ Địa chính Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân (theo tài liệu đo năm 2006); và
   3. Diện tích đất sử dụng chung: 11.953 m2.
2. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
   * + Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 770869 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T02064) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/01/2009, cập nhật biến động ngày 24/5/2017;
     + Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng sô 77/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 30/9/2021 (phần thân); Giấy phép xây dựng số 128/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 04/7/2018 (phần ngầm); và
     + Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Quyết định số 4317/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2021 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 5984/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/11/2017 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư.
3. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:

Liên quan đến đấu nối giao thông: Căn cứ Văn bản số 2781/SGTVT-KT ngày 07/03/2018 của Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về thỏa thuận phương án đấu nối giao thông dự án Khu nhà ở D3 – Khu y tế kỹ thuật cao tại số 532A đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất phương án đấu nối giao thông Dự án Khu nhà ở D3 – Khu Y tế kỹ thuật cao tại số 532A đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân như đề xuất của Công ty TNHH Hoa Lâm Shangri-la 5 tại văn bản số 04HL-SL6/CV-2018 ngày 08/02/2018. Hiện nay Chủ Đầu Tư đang tiến hành thi công đấu nối giao thông.

Liên quan đến đấu nối hệ thống thoát nước: Chủ Đầu Tư đã nhận được Văn bản số 2404/TTCN-QLTN ngày 02/11/2017 của Trung tâm Điều hành Chương trình Chống ngập nước về việc thỏa thuận hướng tuyến đấu nối hệ thống thoát nước dự án “Khu căn hộ D3” thuộc Khu y tế kỹ thuật cao tại địa chỉ số 532A đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân và hiện đang tiếp tục thực hiện thủ tục thỏa thuận hướng tuyến đấu nối, thỏa thuận đấu nối theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền và sau đó tiến hành thi công đấu nối thoát nước chính thức khi Dự Án đi vào hoạt động.

Liên quan đến đấu nối điện: Chủ Đầu Tư đang thực hiện thủ tục đấu nối điện theo Công văn số 3038/PCBP-KTAT ngày 17/10/2017 của Công ty Điện lực Bình Phú thỏa thuận đấu nối cấp điện cho dự án Khu nhà ở căn hộ thuộc Dự án D3 – Khu y tế kỹ thuật cao.

Liên quan đến thỏa thuận cung cấp nước: Chủ Đầu Tư đang thực hiện theo Văn bản số 7679/CNCL-KT ngày 20/10/2017 của Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn về thỏa thuận đấu nối cho dự án Khu nhà ở căn hộ dự án D2 số 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân.

1. Bên Bán cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này bản sao chứng thực hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
2. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không

**Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá Bán Căn Hộ:
   1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán. Cụ thể là: [.] m2 sử dụng (x) [.] đồng/1 m2 sử dụng = [.] đồng. (bằng chữ: [.]).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

* Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [.] đồng (bằng chữ [.]);
* Thuế giá trị gia tăng: [.] đồng (bằng chữ: [.]). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
* Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [.] đồng (bằng chữ: [.]).
  1. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
* Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam 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 **(“Phí Quản Lý Vận Hành”)**. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
* Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Căn Hộ và bất kỳ khoản phí hoặc lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Các khoản phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
* Tiền mua hoặc phí mà Bên Mua phải trả cho phần diện tích đậu xe ô tô, xe máy và xe đạp hoặc phương tiện vận tải khác trong Nhà Chung Cư (trường hợp Bên Bán bán diện tích đậu xe ô tô này thì khi đó, việc mua bán phần diện tích đậu xe ô tô này sẽ được thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng);
* Các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác mà Pháp Luật Việt Nam có thể quy định Bên Mua và / hoặc cư dân của Nhà Chung Cư phải thanh toán hoặc phải gánh chịu trong quá trình chuyển giao, sở hữu, sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trong đó có thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;
  1. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp … cho nhà cung cấp dịch vụ.
  2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:
* Trước khi ký Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức tín dụng) đang hoạt động trên địa bàn nơi có Căn Hộ để nhận Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư do người mua và Bên Bán nộp theo quy định. Khi mở tài khoản, Bên Bán phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư. Trước khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định, Bên Bán có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn. Sau khi mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự Án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền;
* Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị, Bên Bán được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này;
* Khi Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì Bên Bán và Ban Quản Trị thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; căn cứ vào số liệu quyết toán do Hai Bên thống nhất, Bên Bán có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản Trị lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Bên Bán đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có) theo quy định tại gạch đầu dòng thứ hai điểm d khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này. Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do Các Bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư có trách nhiệm chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản Trị lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho Bên Bán (nếu có). Sau khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị, Bên Bán có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Nhà Chung Cư đó biết để theo dõi;
* Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì các chủ sở hữu các diện tích căn hộ, phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu (sử dụng) riêng của từng chủ sở hữu; và
* Trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư chưa sử dụng hết thì Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư còn lại được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại Nhà Chung Cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Nhà Chung Cư sau khi xây dựng lại.

1. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định Pháp Luật Việt Nam. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
2. Thời hạn thanh toán:
3. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%): theo lịch biểu thanh toán nêu tại Phụ Lục 02 [Tiến Độ Thanh Toán] đính kèm Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh do chênh lệch diện tích nêu tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hơp Đồng này, Các Bên có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch cho nhau trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và việc điều chỉnh sẽ được tính theo công thức sau:

Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh (tăng/giảm) = X% x Giá Bán Căn Hộ, trong đó:

* Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh: là số tiền chênh lệch (tăng/giảm) so với Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này mà Bên Mua phải trả thêm cho Bên Bán/Bên Bán phải trả lại cho Bên Mua do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± 1% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này; và
* X%: là tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.

1. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: theo lịch biểu thanh toán nêu tại Phụ Lục 02 [Tiến Độ Thanh Toán] đính kèm Hợp Đồng này. Bên Bán và Bên Mua có nghĩa vụ nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư này 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 tại điểm d khoản 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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số [30/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-30-2021-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-449420.aspx) ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx).

1. Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này (trừ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung) sẽ được trả bằng tiền Đồng Việt Nam và bằng hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với các thông tin cụ thể như sau:

Chủ tài khoản : CÔNG TY TNHH HOA LÂM -SHANGRI-LA 6

Số tài khoản : 000.000.220.660

Tên ngân hàng : NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT NAM THƯƠNG TÍN – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ ngân hàng : 62A Cách Mạng Tháng Tám, Phường Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM

Swift : VNTTVNVX

Trường hợp Bên Bán thay đổi thông tin tài khoản ngân hàng, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản tại từng thời điểm.

1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư sẽ được các bên thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư với các thông tin cụ thể như sau:

Chủ tài khoản : [.]

Số tài khoản : [.]

Tên ngân hàng : [.]

Địa chỉ ngân hàng : [.]

Swift : [.]

Kỳ hạn gửi tiền : không xác định kỳ hạn

1. Vào Ngày Ký Kết, tất cả các khoản thanh toán mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán (nếu có) sẽ được khấu trừ dần vào Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán mà Bên Mua phải trả theo Hợp Đồng này.
2. Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
3. Nếu Bên Mua lựa chọn thanh toán bằng chuyển khoản ngân hàng, Bên Mua sẽ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo Hợp Đồng này bằng cách chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán với các chi tiết quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản 3 Điều 3 này. Bất kỳ khoản thanh toán của Bên Mua chỉ được xem là đã nhận được bởi Bên Bán sau khi số tiền phải thanh toán được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí ngân hàng (nếu có).

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

* + - 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
      2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Lục 3 [Tiến Độ Xây Dựng] đính kèm Hợp Đồng này.
      3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
      4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như nhà sinh hoạt cộng đồng.
      5. Trong quá trình xây dựng, nếu thiết kế của Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư cần phải được chỉnh sửa nhằm tuân thủ các yêu cầu pháp lý của văn bản quy phạm pháp luật mới, Bên Bán có quyền chỉnh sửa Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư mà không cần xin chấp thuận của Bên Mua và Bên Mua không được quyền chấm dứt Hợp Đồng này và Bên Bán không chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm và/hoặc nghĩa vụ pháp lý nào với Bên Mua và/hoặc bên thứ ba nào.

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

1. Quyền của Bên Bán:
   1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận được quy định tại Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ mà Các Bên đã thỏa thuận theo quy định tại Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
   2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
   3. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền đúng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
   4. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng) 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;
   5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
   6. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị 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;
   7. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
   8. 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;
   9. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này và có quyền quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và Hợp Đồng này;
   10. Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ theo quy định Pháp Luật Việt Nam, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Hợp Đồng này và theo Pháp Luật Việt Nam để xin Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua;
   11. Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Hợp Đồng này và theo Pháp Luật Việt Nam;
   12. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp Pháp Luật Việt Nam và thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;
   13. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn Hộ hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn Hộ) sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện Dự Án liên quan đến Nhà Chung Cư thì Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
   14. Được thực hiện khấu trừ tại nguồn và nộp cho nhà nước thay cho Bên Mua các khoản thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thanh toán cho Bên Mua;
   15. Được quyền vào Căn Hộ khi đã thông báo trước cho Bên Mua và trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm của Bên Bán về việc Bảo Hành Nhà Ở và bảo hành, bảo trì Nhà Chung Cư;
   16. Được treo miễn phí biển tên của Nhà Chung Cư, tên/biểu tượng của Bên Bán tại tầng thượng hoặc một số vị trí khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu và sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
   17. Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ/Căn Hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
   18. Được chuyển giao quyền thu tiền thanh toán đến hạn và/hoặc nợ phải thu của mình theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
   19. Các quyền khác nêu tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại từng thời điểm.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
   1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa 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;
   2. Xây dựng Nhà Chung Cư 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;
   3. 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;
   4. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Nhà Ở và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
   5. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
   6. 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 và các dịch vụ khác;
   7. 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 Việt Nam;
   8. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn ba mươi (30) 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 bán cho Bên Mua;

* 1. Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nơi có Căn Hộ bán; 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. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  4. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo quy định của Pháp Luật Việt Nam 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 và Điểm d Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định Pháp Luật Việt Nam;
  5. Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực hết sức để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận dưới tên của Bên Mua; và
  6. Các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại từng thời điểm.

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

* + - 1. Quyền của Bên Mua:
  1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Nguyên Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Sử Dụng Riêng Cho Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  2. Được sử dụng hai (02) chỗ để xe máy/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí Khu Vực Để Xe. Khu Vực Để Xe cụ thể do Bên Bán sắp xếp và chỉ định phù hợp với thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;
  3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp Luật Việt Nam (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
  4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
  5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
  6. 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;
  7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/ lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
  8. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
  9. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
  10. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm Điểm l Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;
  11. Trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua nếu là cá nhân qua đời, (những) người kế thừa quyền lợi của Bên Mua đã qua đời có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đã qua đời tùy thuộc vào quy định của Pháp Luật Việt Nam, với điều kiện là (những) người kế thừa đó đã nộp cho Bên Bán các tài liệu, chứng minh là Bên Mua đã qua đời cũng như tư cách pháp lý của (những) người kế thừa là những người thừa kế của Bên Mua đã qua đời và là người quản lý tài sản đối với tài sản của Bên Mua đã qua đời; và
  12. Các quyền khác nêu tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại từng thời điểm.
      + 1. Nghĩa vụ của Bên Mua:
  13. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
  14. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  15. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam;
  16. Kể từ Ngày Bàn Giao, 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;
  17. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của Pháp Luật Việt Nam mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
  18. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc.... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
  19. Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
  20. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định Pháp Luật Việt Nam và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
  21. 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;
  22. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  23. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  24. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
  25. Kể từ Ngày Bàn Giao (kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ), với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên Mua (cho dù có trực tiếp sử dụng hay không) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam và không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và Nhà Chung Cư.

Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên Bán;

* 1. Kể từ Ngày Bàn Giao (kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ), Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn Hộ (trừ các trách nhiệm thuộc về Bên Bán theo quy định Pháp Luật Việt Nam) và trực tiếp liên hệ với các doanh nghiệp kinh doanh bảo hiểm thực hiện việc mua và duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cũng như các trách nhiệm dân sự khác tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
  2. Thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thông qua Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đại diện thu. Nguyên tắc xác định mức phí bảo hiểm của từng Căn Hộ căn cứ vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế;
  3. Ngoại trừ tiền sử dụng đất, nếu có bất kỳ khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở nào phải trả đối với Căn Hộ vào hoặc sau Ngày Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán các khoản thuế này theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ trực tiếp thanh toán mọi khoản thuế cho cơ quan có thẩm quyền theo thông báo của Bên Bán và gửi cho Bên Bán biên nhận đã thanh toán các khoản thuế đó;
  4. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng lại Hợp đồng, bán lại Căn Hộ cho Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam thì Bên Mua có nghĩa vụ thông báo, giải thích cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng này;
  5. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên Mua và bên thứ ba bất kỳ gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba đó phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
  6. Bên Mua xác nhận nếu Bên Mua thế chấp Hợp Đồng và/hoặc quyền và nghĩa vụ của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng và/hoặc tài sản phát sinh từ Hợp Đồng thì đó là thỏa thuận giữa Bên Mua với tổ chức tín dụng, và hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản khác có liên quan đến việc vay tín dụng, thế chấp có giá trị ưu tiên thấp hơn và không thể trái với các văn bản, tài liệu quy định theo Hợp Đồng này, các Phụ lục Hợp Đồng này và những văn bản khác liên quan giữa Bên Mua và Bên Bán;
  7. Sau ngày Bên Bán nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thay mặt cho Bên Mua như được nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua theo đây cam kết trong mọi trường hợp sẽ không chuyển nhượng Hợp Đồng này và tất cả các quyền và lợi ích của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào;
  8. Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật Việt Nam hiện hành;
  9. Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán tất cả các tài liệu, hồ sơ cần thiết theo quy định của pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo của Bên Bán về việc cung cấp các tài liệu theo yêu cầu. Để rõ ràng, trong trường hợp Bên Mua không thực nghĩa vụ cung cấp cho Bên Bán các tài liệu này đúng thời hạn đã nêu ở trên thì Bên Mua được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và có nghĩa vụ hoàn tất việc thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp Đồng bao gồm cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại… (nếu có) cho Bên Bán ngay khi kết thúc thời hạn ba mươi (30) ngày nêu trên. Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Căn Hộ cho Bên Mua tại thời điểm nhận được khoản thanh toán còn lại này từ Bên Mua; Bên Bán sẽ tính lãi phạt đối với số tiền phải thanh toán này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo lãi suất theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này;
  10. Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán trong việc có mặt tại cơ quan nhà nước có liên quan khi được yêu cầu và việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo thỏa thuận của Các Bên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có liên quan để được cấp Giấy Chứng Nhận;
  11. Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để đích thân tham dự hoặc thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
  12. Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ, đúng hạn thuế GTGT, mọi khoản phí, lệ phí, chi phí, thuế khác và chi phí đo đạc phát sinh có liên quan (ngoại trừ tiền sử dụng đất) mà Pháp Luật Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc đóng cho ngân sách nhà nước khi thực hiện thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp Bên Bán thay mặt Bên Mua thanh toán thuế GTGT, phí, lệ phí, lệ phí hành chính, có liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho bên thứ ba hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có trách nhiệm hoàn lại toàn bộ chi phí mà Bên Bán đã trả hộ nêu trên cùng với đợt thanh toán cuối cùng quy định tại Phụ lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán]. Tiền lãi chậm trả sẽ áp dụng cho mọi trường hợp thanh toán chậm bởi Bên Mua đối với toàn bộ các khoản phải trả bên trên theo quy định tại Điều 12 của Hơp Đồng này;
  13. Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, cơ quan nhà nước có bất kỳ thắc mắc và/hoặc yêu cầu nào về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua như được đề cập tại Điều 10 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp và thực hiện như được yêu cầu;
  14. Bên Mua cam kết và đảm bảo số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Bên Mua đồng ý rằng nếu số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày bị thu hồithì Bên Mua chịu phạt theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này và bị Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo Điều 15 của Hợp Đồng;
  15. Thông báo cho Bên Bán ngay khi có bất kỳ thay đổi nào về thông tin chi tiết của Bên Mua được nêu tại Hợp Đồng này;
  16. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh, khai thác, sử dụng hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán cũng như thực hiện mọi việc mà Bên Mua nhận thấy cần thiết để giúp Bên Bán có thể thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam; và
  17. Các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại từng thời điểm.

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

* + - 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp Luật Việt Nam 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 Ngày Bàn Giao.
      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 việc chuyển nhượng, chuyển giao, tặng cho hoặc hình thức giao dịch khác làm thay đổi quyền sở hữu Căn Hộ đã mua cho người khác.
      3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

**Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

* + - 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

1. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư với chất lượng, đặc điểm như được quy định tại Hợp đồng;
2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng.
3. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ đã được phê duyệt phù hợp với quy định Pháp Luật Việt Nam, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó, và
4. Khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, bao gồm:
5. đợt thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao quy định tại Phụ lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán];
6. mọi khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này và tiền phạt do chậm nộp của các đợt thanh toán trước đó (nếu có) nhưng Bên Mua vẫn chưa thanh toán;
7. Phí Quản Lý Vận Hành cho 03 tháng đầu tiên; và
8. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.
   * + 1. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [.] (“**Ngày 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 một 90 ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ*.*

Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ ba mươi (30) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục và điều kiện bàn giao Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao**”),

* + - 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 Nguyên Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Sử Dụng Riêng Cho Căn Hộ 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 thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao trong thời hạn mười (10) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán (“**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**”) 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 Ngày Bàn GIao Theo Thông Báo đối với trường hợp nêu tại Đoạn 2 Khoản 4 Điều này hoặc ngày ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

**Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở**

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

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Nhà Ở 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 bảy (07) Ngày Làm Việc, 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 tại Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
  2. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo Hành Nhà Ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: sáu mươi (60) tháng từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, riêng đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối*.*
  3. Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
  4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  5. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  6. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  7. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
  8. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán; hoặc
  9. Trường hợp hư hỏng do bất kỳ người thứ ba nào gây ra từ sự bất cẩn, sử dụng sai công năng, hướng dẫn, hành vi trộm cắp hoặc tự ý sửa chữa, thay đổi.
  10. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  11. Bên Mua sẽ (i) kịp thời thông báo cho Bên Bán bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào là đối tượng bảo hành theo quy định của Hợp Đồng này trong thời hạn Bảo Hành Nhà Ở trong vòng năm (05) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua phát hiện ra các khiếm khuyết hoặc hư hỏng đó và (ii) thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của các khiếm khuyết hoặc hư hỏng đó. Trong trường hợp Bên Mua không cố gắng hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm cả việc không báo cáo kịp thời về bất kỳ lỗi và / hoặc thiệt hại), Bên Mua sẽ phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa, thay thế, khắc phục các lỗi, hoặc thiệt hại, tuỳ thuộc vào mức độ lỗi của Bên Mua.
  12. Các Bên đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ Bảo Hành Nhà Ở nếu (i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Điều 9 này hoặc (ii) không tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong việc sử dụng và sửa chữa Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ Bảo Hành Nhà Ở.
  13. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí Bảo Hành Nhà Ở trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác thực hiện việc sửa chữa, khắc phục khiếm khuyết hoặc hư hỏng trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
  14. Bên Mua và các cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hoặc các công ty do Bên Bán chỉ định vào Căn Hộ và cho phép họ vào và đưa vào Căn Hộ các máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở. Khi thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở này, nhân viên của Bên Bán hoặc các công ty do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa các bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua hoặc cư dân khác và sẽ nỗ lực tối đa không gây ra các thiệt hại cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản trong Căn Hộ. Trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

**Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

* 1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
  2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua (“**Bên Chuyển Nhượng**”) có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba (“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”) thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
  3. Hai Hên 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 và các điều kiện dưới đây:
     1. Căn Hộ thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
     2. Căn Hộ không thuộc diện bị kê biên, thế chấp hoặc hình thức bảo đảm khác để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Pháp Luật Việt Nam (trừ trường hợp được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo đảm) hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước;
     3. Căn Hộ không bị tranh chấp, khiếu kiện với bất kỳ bên thứ ba nào;
     4. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản tiền phạt do chậm nộp của các đợt thanh toán trước đó và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam;
     5. Bên Mua đã hoàn thành nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn trong trường hợp Bên Bán đã phát hành Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
     6. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này;
     7. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đồng ý và cam kết tuân thủ các quy định và thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
     8. Pháp Luật Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng không cấm việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.
  4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng 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.
  5. Thủ tục chi tiết cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ được thực hiện như sau:
     1. Bên Mua phải lập và gửi cho Bên Bán yêu cầu chuyển nhượng hợp đồng ít nhất bảy (07) Ngày Làm Việc trước khi thực hiện giao dịch này;
     2. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng tuân theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng ký kết tại cơ quan công chứng có thẩm quyền và được lập thành năm (05) bản, trong đó một (01) bản để bàn giao cho Bên Bán, một (01) bản nộp cho cơ quan thuế có thẩm quyền, một (01) bản giữ bởi Bên Chuyển Nhượng, một (01) bản giữ bởi Bên Nhận Chuyển Nhượng, một (01) bản để nộp cho cơ quan công chứng, chứng thực;
     3. Khi đề nghị công chứng, chứng thực, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải xuất trình Hợp Đồng này để công chứng viên kiểm tra cùng với các tài liệu khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; nếu Hợp Đồng này được chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì khi đó, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cũng phải xuất trình (các) văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ở lần trước. Để rõ ràng, các thủ tục, trình tự của việc công chứng, chứng thực này được thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp Luật Việt Nam;
     4. Sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng như nêu trên, Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán mọi khoản tiền đến hạn, nợ quá hạn, và/hoặc tiền phạt do chậm nộp của các đợt thanh toán trước đó và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có) cho Bên Bán và/hoặc thực hiện nhận bàn giao Căn Hộ (nếu Bên Bán đã phát hành Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua) tính đến ngày chuyển nhượng Hợp Đồng này. Sau đó Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ tiến hành thủ tục nộp thuế thu nhập, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
     5. Sau khi đã hoàn thành thủ tục nộp thuế thu nhập, phí, lệ phí cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cùng có mặt tại Văn phòng Bên Bán để nộp cho Bên Bán một (01) bộ hồ sơ đề nghị xác nhận vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng. Bộ hồ sơ bao gồm các tài liệu sau:
        1. Năm (05) bản gốc văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng có xác nhận của cơ quan công chứng có thẩm quyền;
        2. Bản gốc của Hợp Đồng và Hóa đơn GTGT các đợt thanh toán;
        3. Các bản gốc văn bản chuyển nhượng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó (trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi);
        4. Bản gốc Biên Bản Bàn Giao (trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ);
        5. Bản sao hợp lệ biên lai nộp thuế cho việc chuyển nhượng hoặc giấy tờ chứng minh về việc được miễn thuế;
        6. Bản sao hợp lệ giấy tờ của Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng (căn cước công dân trong trường hợp là cá nhân; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong trường hợp là tổ chức); và

Nếu việc chuyển nhượng Hợp Đồng này thỏa mãn khoản 3 và khoản 10 Điều này, không bị Pháp Luật Việt Nam ngăn cấm, Bên Bán xác nhận vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng và giao lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hai (02) bản đã có xác nhận của Bên Bán (trong đó có một (01) bản của Bên Chuyển Nhượng) trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

Để tránh hiểu lầm, việc Bên Bán đồng ý xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng không được diễn giải hay hiểu như là việc Bên Bán đã kiểm tra và thừa nhận/xác nhận rằng (i) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng có đầy đủ điều kiện và năng lực hành vi dân sự theo quy định của Pháp Luật Việt Nam khi xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng được dự tính tại Điều này, (ii) giao dịch chuyển nhượng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình và (iii) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất bất kỳ và mọi nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Chuyển Nhượng, nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn (nếu có) và trách nhiệm theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng sẽ do Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự giải quyết. Đồng thời, Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên Nhận Chuyển Nhượng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng không đầy đủ hoặc không hợp lệ do lỗi của Bên Chuyển Nhượng và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng.

* 1. Sau khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng:
     1. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Chuyển Nhượng tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; và
     2. mọi khoản tiền đã được Bên Chuyển Nhượng thanh toán trước đó theo Hợp Đồng này hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư sẽ không được Bên Bán hoàn lại mà việc thanh toán đó sẽ được hiểu là đã được thanh toán bởi Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Bán cũng sẽ không hoàn lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
  2. Cho đến khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng vẫn có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Kể từ ngày Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Chuyển Nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng, và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trực tiếp thực thi các quyền và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo đúng quy định của Hợp Đồng này và sẽ được xem như là Bên Mua của Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ loại thuế, phí, phí tổn hay chi phí nào liên quan hay phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.
  3. Bên Mua có toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận.
  4. Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Bán đã được thỏa mãn là Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp đồng này và Pháp Luật Việt Nam.
  5. Bất kể quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng nếu:

1. Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đến hạn theo Hợp Đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
2. Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ một bên có quyền theo luật định yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng;
3. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của Pháp Luật Việt Nam; hoặc
4. Điều kiện chuyển nhượng Hợp Đồng nêu Khoản 3 Điều này chưa được đáp ứng đầy đủ.

**Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư**

* + - 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này nêu tại Phụ Lục 1 [Danh Mục Nguyên Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Sử Dụng Riêng Cho Căn Hộ]; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
      2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: các căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ thuộc Nhà Chung Cư mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán, diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích các tầng hầm được Bên Bán bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt), phần diện tích dịch vụ tiện ích như hồ bơi, nhà hàng cà phê, khu vực tập thể dục tại các tầng thương mại (nếu có); các tầng thương mại, dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại; khu vực để xe ôtô, khu vực kỹ thuật (M&E) của khối khu thương mại, dịch vụ và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được quy định trong nội dung Dự Án và/hoặc hồ sơ thiết kế được phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán. Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.

* + - 1. Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, được qui định chi tiết tại Phụ Lục 5 [Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư], bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; 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 các chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư, Dự Án nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh, không thuộc phần diện tích Bên Mua và Bên Bán được sử dụng theo thiết kế cơ sở được duyệt hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án và / hoặc hồ sơ thiết kế được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, sân vườn dành cho trẻ em và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án, hồ sơ thiết kế được phê duyệt; và
5. Đối với 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 thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
   * + 1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành như sau:
   1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì Phí Quản Lý Vận Hành là: [.] đồng /m2/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Phí Quản Lý Vận Hành cho 03 tháng đầu cho Bên Bán theo Thông Báo Bàn Giao, và thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng cho các tháng tiếp theo, thời hạn thanh toán cụ thể được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
   2. Chi tiết 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 được quy định chi tiết tại Phụ Lục 6 [Danh Mục Các Công Việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư];
   3. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành 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; và
   4. 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.
      * 1. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Căn Hộ thì người mua, thuê mua Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê. Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
        2. Trường hợp theo quy định của Pháp Luật Việt Nam mà một hoặc một số hạng mục phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các chủ sở hữu Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

**Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

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

Nếu Bên Mua không hoặc chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn phải thanh toán theo Hợp Đồng này, bao gồm cả các khoản tiền đến hạn và phải trả vào ngày đến hạn được quy định tại thông báo thanh toán nêu tại Điểm f Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này hoặc bất kỳ thông báo thanh toán nào khác theo nghĩa vụ thanh toán được quy định trong Hợp Đồng này do Bên Bán phát hành tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, thì Các Bên đồng ý như sau:

* + 1. Nếu thời gian chậm thanh toán dưới mười một (11) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì số tiền chậm thanh toán sẽ không bị tính lãi chậm thanh toán;
    2. Nếu thời gian chậm thanh toán từ mười một (11) ngày đến dưới sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này cho đến và bao gồm ngày Bên Bán nhận đầy đủ số tiền chậm thanh toán;
    3. Nếu thời gian chậm thanh toán từ bốn mươi (40) ngày trở lên kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền (i) yêu cầu Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này cho đến khi hết ngày mà Bên Bán nhận đầy đủ số tiền chậm thanh toán hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, nếu tổng thời gian chậm thanh toán cộng dồn của các đợt thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán] vượt quá chín mươi (90) ngày, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 12 này; và
    4. Bên Mua có trách nhiệm nộp số tiền phạt lãi chậm thanh toán của một và/hoặc nhiều đợt tại thời điểm Bên Mua thanh toán bất kỳ đợt nào, tuy nhiên phải đảm bảo Bên Mua không còn nợ tiền lãi chậm thanh toán trước những thời điểm: (i) Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng; (ii) Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc (iii) Bên Mua nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận.

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
2. Nếu Căn Hộ được bàn giao trễ hơn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi bằng 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho thời gian bàn giao chậm trễ tính từ ngày liền sau ngày thứ chín mươi (90) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến và bao gồm Ngày Bàn Giao;
3. Việc chậm bàn giao Căn Hộ như được quy định tại Điểm a Khoản này không được phép vượt quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ muộn nhất vào ngày thứ một trăm tám mươi (180) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, 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 Điểm c Khoản 4 Điều 15 của Hợp Đồng này; và
4. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Bán sẽ có quyền trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và thời hạn trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ này sẽ không được tính vào thời hạn bàn giao trễ chín mươi (90) ngày và một trăm tám mươi (180) ngày nêu tại Điểm a và Điểm b khoản 2 Điều này. Để tránh hiểu nhầm, trong thời hạn trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán trả tiền lãi tính trên Giá Bán Căn Hộ đã thanh toán.
5. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì: việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như được quy định tại Khoản 4 Điều 8 sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điểm c Khoản 1 và Khoản 3 Điều 15 của Hợp Đồng này.

**Điều 13. Cam kết của Các Bên**

* + 1. Bên Bán cam kết:
  1. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
  2. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
     1. Bên Mua cam kết:

1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
2. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
3. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
5. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Mua là đối tượng được phép mua và sở hữu Căn Hộ theo Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua cũng cam kết rằng tại thời điểm ký Hợp Đồng Căn Hộ mua theo Hợp Đồng này nằm trong số lượng nhà ở mà Bên Mua được mua (được sở hữu) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam. Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận do không thuộc đối tượng/trường hợp được phép mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định Pháp Luật Việt Nam; và
6. Bằng Hợp Đồng này, Bên Mua ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán trực tiếp nhận Giấy Chứng Nhận tại cơ quan thẩm quyền. Bên Bán sẽ giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng.
   * 1. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
     2. 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 Việt Nam thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
     3. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

**Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

* + 1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
  1. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  2. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp Luật Việt Nam quy định;
  3. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
  4. Do dịch bệnh, đình công (mà không do lỗi của Bên Bán), bạo loạn, bạo động chính trị và các hành động quân sự tương tự.
     1. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
     2. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
     3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

**Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

* + 1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

1. Các Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng;
2. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
3. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này hoặc trường hợp nêu tại Điểm c Khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này;
4. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này; hoặc
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 một trăm tám mươi (180) ngày trở lên, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
   * 1. Nếu Hợp Đồng này chấm dứt theo Điểm e Khoản 1 Điều này, việc chấm dứt sẽ không được coi là vi phạm Hợp Đồng này và Các Bên sẽ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không Bên nào phải chịu trách nhiệm đối với Bên còn lại ngoại trừ các vi phạm đã xảy ra trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng này.
     2. Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều này thì hậu quả sẽ như sau:
     3. Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực ngoại trừ bất kỳ vi phạm nào đã xảy ra trước khi Hợp Đồng chấm dứt;
     4. Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán Căn Hộ khác để bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào và Bên Mua sẽ ký kết và cung cấp mọi tài liệu cần thiết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam để Bên Bán có thể bán Căn Hộ cho bên thứ ba;
     5. Bên Bán sẽ trong phạm vi Pháp Luật Việt Nam cho phép có quyền khấu trừ những khoản tiền sau đây từ bất kỳ khoản thanh toán nào của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua:
        1. Khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 12%(mười hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;
        2. Bồi thường theo mức do các bên thoả thuận hoặc theo thiệt hại thực tế phát sinh do việc Bên Mua chậm thanh toán, từ chối nhận bàn giao Căn Hộ;
        3. Lãi chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;
        4. Các khoản thuế, phí mà Bên Mua đã nộp cho Nhà nước nhưng không được hoàn trả.
     6. Phần còn lại của Giá Bán Căn Hộ (nếu có) đã nhận được từ Bên Mua sẽ chỉ được Bên Bán hoàn trả không tính lãi cho Bên Mua trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước sau khi Bên Bán đã khấu trừ các khoản tiền quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này.

Để làm rõ, số tiền Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này chưa bao gồm thuế GTGT mà Bên Bán đã nộp cho cơ quan thuế (nếu có). Số tiền thuế GTGT mà Bên Bán đã nộp cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ được hoàn (nếu có) cho Bên Mua khi cơ quan thuế hoàn lại cho Bên Bán;

* + 1. Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này thì khi đó, trong vòng mười (10) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
    2. Để nhận lại số tiền còn lại theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này, Bên Mua có trách nhiệm phải hợp tác và ký kết các văn bản theo quy định pháp luật liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng; và
    3. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ khẩn trương dọn sạch Căn Hộ và phục hồi Căn Hộ theo tình trạng vào thời điểm bàn giao Căn Hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường (nếu có)) không trễ hơn 1 (một) tháng kể từ ngày thanh lý Hợp Đồng. Nếu Căn Hộ không được phục hồi như vậy trong thời gian trên, xem như Bên Mua đã từ bỏ quyền sở hữu và Bên Bán có toàn quyền định đoạt đối với mọi tài sản trong Căn Hộ. Bên Mua phải có trách nhiệm trả cho Bên Bán tất cả chi phí phát sinh để phục hồi Căn Hộ trở về tình trạng ban đầu theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường).
    4. Nếu Hợp Đồng này chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều này thì hậu quả sẽ như sau:

1. Hợp Đồng này sẽ không còn hiệu lực trừ bất kỳ vi phạm nào đã xảy ra trước khi Hợp Đồng chấm dứt;
2. Bên Bán có quyền ký kết hợp đồng mua bán Căn Hộ khác để bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào và Bên Mua sẽ ký kết và cung cấp mọi tài liệu cần thiết theo quy định pháp luật để Bên Bán có thể bán Căn Hộ cho bên thứ ba; và
3. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản tiền sau:
   * + 1. Giá Bán Căn Hộ (nếu có) mà Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến tại thời điểm chấm dứt theo quy định của pháp luật;
       2. Bồi thường cho bất kỳ thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu do việc Bên Bán không thực hiện Hợp Đồng này;
       3. Khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 12% (mười hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ; và
       4. Tiền lãi do việc Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này.

Các khoản tiền quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều này sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt, tùy thời điểm nào đến trước.

Để làm rõ, số tiền Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều này chưa bao gồm thuế GTGT mà Bên Bán đã nộp cho cơ quan thuế (nếu có). Số tiền thuế GTGT mà Bên Bán đã nộp cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ được hoàn (nếu có) cho Bên Mua khi cơ quan thuế hoàn lại cho Bên Bán.

**Điều 16. Thông báo**

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

* Đối với Bên Bán: [.]; và
* Đối với Bên Mua: [.]

1. Hình thức thông báo giữa các bên: mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại, hoặc các văn bản có tính chất tương tự của một Bên gửi cho Bên kia sẽ được lập bằng văn bản hoặc tin nhắn SMS hoặc email/thư điện tử hoặc hình thức khác được Các Bên đồng ý và gửi đến địa chỉ nêu tại khoản 1 Điều này.
2. Bên nhận thông báo:

* Đối với Bên Bán: [.]; và
* Đối với Bên Mua: [.]

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. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
   1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
   2. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
   3. Vào Ngày Làm Việc thứ ba (03), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
   4. Nếu gửi bằng SMS/Email/Thư điện tử thì vào thời điểm Bên gửi nhận được thông báo gửi thư thành công.
2. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận…)*mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**Điều 17. Các thỏa thuận khác**

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng này thì Hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do Hai Bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các Điều, Khoản, Điểm khác trong toàn bộ Hợp Đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp Đồng này và phải phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam và không được trái đạo đức xã hội.

**Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày của thông báo về việc tranh chấp do một Bên gửi cho Bên kia, thì mỗi Bên đều có thể đưa tranh chấp đó ra cơ quan tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Phán quyết của tòa án là phán quyết cuối cùng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

**Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày [.].
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, Bên Bán giữ [.] bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là:
4. 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán;
5. 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán;
6. 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt;
7. Phụ Lục 1 [Danh Mục Nguyên Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Sử Dụng Riêng Cho Căn Hộ];
8. Phụ Lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán];
9. Phụ Lục 3 [Tiến Độ Xây Dựng];
10. Phụ Lục 4 [Bản Nội Quy Nhà Chung Cư];
11. Phụ Lục 5 [Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư];
12. Phụ Lục 6 [Danh Mục Các Công Việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư]; và
13. Phụ Lục 7 [Mẫu Biên Bản Bàn Giao].

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

1. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

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

# PHỤ LỤC 1

# DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ

# SỬ DỤNG RIÊNG CHO CĂN HỘ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KHOẢN MỤC** | **VẬT LIỆU** | **QUY CÁCH** | **NHÃN HIỆU[[2]](#footnote-2)** |
| **SÀN** | | | | |
| 1 | Phòng khách, bếp | Lát gạch Porcelain, kích thước 600x600mm, bóng/mờ | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 2 | Phòng ngủ | Gỗ công nghiệp, chống ẩm dày 12mm | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 3 | Phòng vệ sinh, phòng tắm | Lát gạch Porcelain, kích thước 300x600mm, chống trượt | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 4 | Logia, sân phơi | Lát gạch Porcelain, kích thước 300x600mm, chống trượt | Màu sắc theo thiết kế |  |
| **TƯỜNG** | | | | |
| 1 | Phòng khách, bếp | Sơn nước nội thất | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 2 | Phòng vệ sinh, phòng tắm | Ốp gạch Porcelain 300x600 đến cao độ trần | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 3 | Logia, sân phơi | Sơn nước ngoại thất | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 4 | Len chân tường phòng khách, bếp | Ốp gạch Porcelain | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 5 | Len chân tường phòng ngủ | Len nhựa/gỗ | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 6 | Len chân tường logia, sân phơi | Ốp gạch Porcelain | Màu sắc theo thiết kế |  |
| **TRẦN** | | | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ngủ, bếp | Trần thạch cao | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| Sơn nước nội thất | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 2 | Phòng vệ sinh, phòng tắm | Trần thạch cao chống ẩm | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| Sơn nước nội thất | Màu sắc theo thiết kế |  |
| 3 | Logia, sân phơi | Trần thạch cao chống ẩm | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| Sơn nước ngoại thất | Màu sắc theo thiết kế |  |
| **CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ** | | | | |
| 1 | Cửa chính vào căn hộ | Cửa chống cháy: - Cánh - Hoàn thiện Laminate chống cháy - Khung và nẹp - hoàn thiện Laminate | Màu sắc, kích thước theo thiết kế, có gắn mắt thần |  |
| 2 | Khóa cửa chính vào căn hộ | Sử dụng vân tay, thẻ từ, mã số và chìa cơ |  |  |
| 3 | Cửa đi phòng ngủ | Cửa gỗ, cánh MDF phủ Laminate | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 4 | Cửa đi phòng vệ sinh | Cửa gỗ chống ẩm, cánh MDF chống ẩm phũ Laminate | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 5 | Khóa cửa đi trong căn hộ |  | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 6 | Cửa lùa logia, cửa đi ra sân phơi | Kính cường lực, khung nhôm sơn tĩnh điện | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 7 | Khóa, phụ kiện cửa Logia, cửa sổ |  | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 8 | Cửa sổ mặt ngoài nhà, louver sân phơi | Kính cường lực, khung nhôm sơn tĩnh điện | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| **BẾP** | | | | |
| 1 | Tủ bếp trên, tủ bếp dưới | Thùng MDF chống ẩm, cánh MDF phủ Laminate chống ẩm | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 2 | Mặt bếp | Solid surface | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 3 | Tường bếp | Kính màu cường lực | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 4 | Chậu rửa 02 hộc, vòi rửa | Chậu rửa đôi inox 304 | Kiểu dáng hiện đại theo thiết kế |  |
| 5 | Máy lọc nước tại vòi |  | Kiểu dáng hiện đại theo thiết kế |  |
| **THIẾT BỊ VỆ SINH** | | | | |
| 1 | Lavabo |  | Màu trắng sáng, kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 2 | Mặt bàn lavabo | Mặt bàn bằng đá Granite nhập ngoại | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 3 | Vòi lavabo nóng lạnh |  | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 4 | Tủ gương soi, tủ Lavabo | Thùng và cánh phủ Laminate chống ẩm | Màu sắc, kích thước theo thiết kế |  |
| 5 | Gương soi | Kính thủy tráng bạc, chiều dày 5mm | Kiểu dáng hiện đại tích hợp đèn Led |  |
| 6 | Bồn cầu một khối |  | Màu trắng sáng, kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 7 | Vòi Sen tắm nóng, lạnh |  | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 8 | Vòi xịt rửa |  | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 9 | Móc treo giấy vệ sinh, treo khăn |  | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 10 | Phòng tắm đứng và phụ kiện | Vách kính cường lực dày 10mm, phụ kiện Inox 304 | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng theo thiết kế |  |
| 11 | Quạt hút âm trần |  | Kiểu dáng hiện đại thiết kế |  |
| 12 | Phễu thu sàn | Inox 304 | Kiểu dáng theo thiết kế |  |
| **THIẾT BỊ ĐIỆN - NƯỚC** | | | | |
| 1 | Hệ thống Video Intercom | Video call | Theo thiết kế |  |
| 2 | Hệ thống đấu nối dữ liệu và truyền hình cáp |  | Đầu cắm điện thoại, truyền hình cáp, internet theo thiết kế |  |
| 3 | Đèn chiếu sáng | Đèn LED | Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất |  |
| 4 | Ổ cắm điện, công tắc điện, ổ cắm tivi, ổ cắm internet |  | Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất |  |
| 5 | Dây điện |  | Phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế và hiện hành |  |
| 6 | Thiết bị đóng ngắt điện |  | Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất |  |
| 7 | Hệ thông thông gió tự nhiên hoặc cưởng bức |  | Cung cấp hệ thống thông gió cho phòng tắm, đường ống hút mùi cho bếp |  |
| 8 | Hệ thống điều hòa không khí cho phòng khách, phòng ngủ |  | Cung cấp hệ thống đường ống gồm: Đường ống đồng và ống thoát nước ngưng.  (Không cung cấp máy lạnh) |  |
| 9 | Hệ thống báo cháy và chữa cháy |  | Phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế và hiện hành |  |
| 10 | Hệ thống cấp, thoát nước |  | Phù hợp với tiêu chuẩn thiết kế và hiện hành |  |
| 11 | Hệ thống máy nước nóng | Cung cấp nước nóng cho vòi tắm, lavabo, chậu rửa bếp |  |  |
| **CHI TIẾT KHÁC (SỠ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ)** | | | | |
| 1 | Hệ thống Camera hành lang, thang máy |  | Theo thiết kế |  |
| 2 | Hệ thống thang máy (sử dụng thẻ từ) | Thang máy tốc độ cao,  thẻ từ đến từng tầng | Kiểu dáng hiện đại, sang trọng |  |

|  |
| --- |
| **Ghi chú:** |
| 1. Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Phụ lục này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu của Dự Án thì quy định tại Phụ lục này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với các Bên. |
| 2. Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao không bao gồm các hạng mục, vật tư, thiết bị không được liệt kê tại Phụ lục này. |
|  |

# PHỤ LỤC 2

# TIẾN ĐỘ THANH TOÁN[[3]](#footnote-3)

# Các từ, cụm từ viết hoa không được định nghĩa tại Phụ lục này, có nghĩa như được quy định tại Hợp Đồng.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Đợt** | **Thời gian** | **Tỷ lệ thanh toán (Theo Giá trị Hợp đồng)** | **Số tiền thanh toán** | **Ghi chú** | | 1 | Tại thời điểm Khách hàng ký Hợp Đồng | 30% Giá trị Hợp đồng |  |  | | 2 | Ngay khi công trình hoàn thành sàn tầng 7 | 10% Giá trị Hợp đồng |  |  | | 3 | Ngay khi công trình hoàn thành sàn tầng 14 | 10% Giá trị Hợp đồng |  |  | | 4 | Ngay khi công trình hoàn thành sàn tầng 21 | 10% Giá trị Hợp đồng |  |  | | 5 | Ngay khi công trình cất nóc | 10% Giá trị Hợp đồng |  |  | | 6 | Thời điểm bàn giao Căn Hộ: Thời hạn thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao | 25% Giá trị Hợp đồng |  | Thanh toán Đợt 6 trước khi bàn giao Căn Hộ.  Dự kiến Tháng 3/2024 | | Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% |  | | 1 Năm Phí Quản Lý Vận Hành |  | | Đợt 7 | Thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua: Thời hạn thanh toán theo Thông báo của Bên Bán cho Bên mua | Thanh toán 5% Giá trị Hợp đồng |  | Theo quy định của cơ quan Nhà nước tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận | | Phí, lệ phí và phần chênh lệch Giá trị Hợp đồng |  | |  |  |  |  |  |   **Ghi chú:**   1. *Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đúng Lịch biểu thanh toán tại Phụ Lục 2 [Tiến Độ Thanh Toán] này và thực hiện thanh toán cho Bên Bán đúng tiến độ căn cứ vào ngày đến hạn thanh toán không phụ thuộc vào việc Bên Bán có hay không có phát hành thông báo thanh toán cho Bên mua;* 2. *Trong trường hợp Dự Án xây dựng nhanh hơn tiến độ dự kiến tại Phụ Lục 3 [Tiến Độ Xây Dựng], thì các Bên có thể tự thoả thuận về thời điểm thanh toán mới tương ứng với các hạng mục vượt tiến độ.* 3. *Trường hợp có sai sót trong tính toán và số liệu mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký thì Bên kia phải chấp nhận số liệu tính toán điều chỉnh.* | | | | |

# PHỤ LỤC 3

**TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG (DỰ KIẾN)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **HẠNG MỤC/CÔNG VIỆC THI CÔNG** | **THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU/ HOÀN THÀNH** | **GHI CHÚ** |
| 1 | Ngày khởi công gói thầu thi công kết cấu phần ngầm | 28/03/2019 |  |
| 2 | Hoàn thành kết cấu phần ngầm (hoàn thành xong đến sàn tầng trệt) | Tháng 01/2021 |  |
| 3 | Hoàn thành toàn bộ phần kết cấu công trình (cất nóc) | Tháng 11/2022 |  |
| 4 | Hoàn thành công tác thi công hoàn thiện để bàn giao | Tháng 08/2023 |  |
| 5 | Nghiệm thu công trình với Bộ Xây Dựng | Tháng 09/2023 |  |
| 6 | Bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng | Tháng 3/2024 |  |

# PHỤ LỤC 4

**BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư gồm các quy định theo các Điều khoản dưới đây:

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/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 pháp Luật có liên quan.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

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

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

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

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

6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư* (nếu có).

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

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

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

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

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

6. Các quy định khác: *do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

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

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

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

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

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

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

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

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**CAM KẾT**

**THỰC HIỆN NỘI QUY CHUNG**

Tôi tên:

Số CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước: …......................... Ngày cấp: ......./......../20..... Nơi cấp: ………….............

Địa chỉ:

Đã ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số .............../HĐMB/AIOCITY ngày ......./......../20..... để mua căn hộ ......................... trong Dự Án tọa lạc tại số 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; đã đọc, hiểu và qua đây đồng ý và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các Điều của Nội Quy Chung của Khu Căn Hộ.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ....... tháng ......... năm 20……*

Ký :

Tên :

# PHỤ LỤC 5

**PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

Các từ, cụm từ viết hoa không được định nghĩa tại Phụ lục này, có nghĩa như được quy định tại Hợp Đồng.

**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:**

| **STT** | **Nội dung** |
| --- | --- |
| **1** | **Khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư, hệ thống, kết cấu công trình xây dựng của Nhà Chung Cư** |
|  | * Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, người mua căn hộ, phần diện tích sở hữu riêng khác; * Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư; * Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật. * Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; * Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt |
| **3** | **Nơi để xe đạp, xe động cơ 02 bánh, 03 bánh** |
|  | * Khu vực dùng làm chỗ để xe đạp, xe máy, xe dùng cho người khuyết tật (không bao gồm các loại xe ô tô), xe động cơ hai, ba bánh dành riêng cho Nhà Chung Cư theo bố trí của Bên Bán phù hợp với thiết kế Dự Án đã được phê duyệt và quy định Pháp Luật Việt Nam. |
| **4** | **Hệ thống cấp điện** |
|  | * Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong Nhà Chung Cư; * Hệ thống đèn báo sự cố trong Nhà Chung Cư; * Hệ thống điện từ tủ tầng của Nhà Chung Cư tới đồng hồ đo điện của từng Căn Hộ; * Hệ thống điện từ sau trạm biến áp đến tủ tầng của Nhà Chung Cư. * Hệ thống trạm cắt, hệ thống dây dẫn trung thế/cao thế. |
| **5** | **Hệ thống cấp thoát nước** |
|  | - Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái của từng Tòa nhà. |
|  | - Các téc/bồn chứa nước đặt tại tầng mái của Tòa nhà để phục vụ riêng cho Dự án/Nhà Chung cư.  - Các téc/bồn chứa nước đặt tại tầng mái của Tòa nhà để phục vụ chung cho Dự án/Nhà Chung cư. |
|  | - Hệ thống dẫn nước (bao gồm: hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ…) từ điểm đấu nối của thành phố đến các téc/bể chứa nước của Tòa nhà.  - Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của từng Tòa nhà đến các căn hộ. |
|  | - Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải.  - Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải, bể tách mỡ.  - Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố. |
|  | - Hệ thống nước tưới cây tự động (nếu có). |
| **6** | **Hệ thống bể phốt** |
|  | Hệ thống bể phốt chung của Nhà Chung Cư |
| **7** | **Hệ thống Điều hòa không khí, thông gió** |
|  | * Điều hòa, thông gió khu sảnh căn hộ, điều hòa hành lang Nhà Chung Cư; * Hệ thống hút mùi phòng rác, hút mùi bếp, thông gió nhà vệ sinh Nhà Chung Cư. |
|  | - Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang |
| **8** | **Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các chủ sở hữu khác** |
|  | * Hệ thống mạng truyền hình; * Hệ thống mạng điện thoại, internet. |
| **9** | **Hệ thống thang máy trong nhà dành riêng cho Nhà Chung Cư** |
| **10** | **Hệ thống Camera của Nhà Chung Cư** |
| **11** | **Hệ thống âm thanh của Nhà Chung Cư** |
| **12** | **Hệ thống chống sét** |
| **13** | **Hệ thống tiếp địa của tủ điện** |
| **14** | **Hệ thống PCCC** |
|  | - Hệ thống PCCC của Nhà Chung Cư |
|  | - Hệ thống PCCC phục vụ cho Khu Căn Hộ (Khu Căn Hộ có nghĩa là khu vực các căn hộ trong Nhà Chung Cư, được định rõ và thể hiện trong hồ sơ của Dự Án) |
|  | - Hệ thống PCCC khác (nếu có) không nằm trong Nhà Chung Cư |
|  | - Trạm bơm nước cứu hỏa. |
|  | - Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang Nhà Chung cư (nếu có). |
| **15** | **Hệ thống khác** |
|  | - Khu vực, hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi Nhà Chung Cư để phục vụ Nhà Chung Cư và/hoặc các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo bố trí của Bên Bán (nếu có). |
|  | - Khu vực gom rác tại các tầng của Nhà Chung Cư. |
|  | - Hệ thống kiểm soát an ninh ra vào Tòa Nhà (nếu có) gắn tại các sảnh tầng 1, tầng hầm và khu vực khác (như khu vực: TMDV, kỹ thuật, để xe, …). |
|  | - Lư hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung cư (nếu có). |
| **16** | **Hệ thống máy phát điện dự phòng** |

- Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê trên phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng… các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

# PHỤ LỤC 6

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

Các từ, cụm từ viết hoa không được định nghĩa tại Phụ lục này, có nghĩa như được quy định tại Hợp Đồng.

* + Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
  + Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
  + Các công việc khác có liên quan.

# PHỤ LỤC 7

**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO**

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm 20… tại căn hộ có mã số **…………** Dự Án, chúng tôi gồm:

1. **BÊN BÁN:**

**CÔNG TY TNHH HOA LÂM - SHANGRI-LA 6**

Địa chỉ: 532A Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số doanh nghiệp: 0313690376

Điện thoại: …………………

Đại diện bởi: Ông **ĐỒNG VĂN TẤN** Chức vụ: Chủ tịch Công ty

(Sau đây gọi tắt là “***Bên A***”)

1. **BÊN MUA:**

Ông/Bà :

Ngày sinh :

CCCD/CMND/Hộ Chiếu:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại :

Email :

*(Được ủy quyền là “****Người Đại Diện****” nếu bên mua gồm nhiều hơn một người)*

Vợ/Chồng (nếu có)

Ông/Bà :

Ngày sinh :

CCCD/CMND/Hộ chiếu:

Địa chỉ thường trú :

Điện thoại :

Email :

(Sau đây gọi tắt là “***Bên B***”)

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

Sau khi cùng tiến hành kiểm tra thực tế, các bên thống nhất ký Biên bản bàn giao căn hộ với các nội dung sau:

1. **Đặc điểm căn hộ:**

* Tòa nhà ...... Mã số căn hộ: **...................**
* Tầng số: ...... Vị trí: ......
* Diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng mua bán: ....... m2
* Diện tích sử dụng căn hộ thực tế: ...... m2
* Chênh lệch diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng mua bán: ... m2

1. **Chỉ số điện nước tại thời điểm bàn giao:**

* Chỉ số đồng hồ điện tại thời điểm bàn giao : ......... KW
* Chỉ số đồng hồ điện máy phát điện tại thời điểm bàn giao : ......... KW
* Chỉ số nước tại thời điểm bàn giao : ......... m3

1. **Chìa khóa bàn giao:**

* Cửa chính : gồm ......... chìa khóa cơ, ......... thẻ từ
* Cửa sân phơi : gồm ......... chìa khóa
* Cửa phòng ngủ : gồm ......... chìa khóa
* Cửa phòng ngủ : gồm ......... chìa khóa
* Cửa phòng ngủ : gồm ......... chìa khóa

1. **Ý kiến của Bên B**

**........**

**.......**

**.......**

1. **Cam kết của các Bên:**

* Bên A thực hiện trách nhiệm bảo hành theo đúng quy định Hợp đồng kể từ ngày ký biên bản này.
* Sau khi ký biên bản bàn giao, Bên A sẽ thông báo hướng dẫn và lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng căn hộ cho Bên B theo Hợp đồng.
* Bên B đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của căn hộ, xác nhận thiết kế căn hộ, các thiết bị nội thất lắp đặt bên trong căn hộ và các đồ vật, tài liệu liên quan khác hoàn toàn phù hợp và đầy đủ với các thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ và đồng ý nhận bàn giao căn hộ kể từ thời điểm ký biên bản này, trừ các ý kiến được nêu tại mục 4 phía trên.
* Bên B thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến căn hộ từ khi ký biên bản này bao gồm cả việc thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định tại hợp đồng mua bán, trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán.
* Bên B sử dụng căn hộ phải tuân thủ đầy đủ Bản nội quy quản lý sử dụng chung cư cũng như có trách nhiệm phổ biến cho những người sử dụng căn hộ của mình tuân thủ bản nội quy này.
* Bên B đã nhận đầy đủ bộ chìa khóa căn hộ từ Bên A và chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng cũng như chịu các chi phí phát sinh do nhu cầu sử dụng của bên mua như điện, nước….
* Bên B kiểm tra thực tế và chấp nhận các chỉ số điện, nước được ghi tại mục 2 nêu trên và đồng thời cam kết sẽ chịu trách nhiệm thanh toán tiền điện, nước phát sinh theo thực tế sử dụng kể từ ngày ký biên bản này.
* Bên B đã được giải thích rõ hệ thống kỹ thuật chung của tòa nhà và cam kết không làm ảnh hưởng đến các hệ thống trong căn hộ. Nếu có nhu cầu lắp đặt, sửa chữa nào có ảnh hưởng đến hệ thống trên thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
* Bên B chịu trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với căn hộ theo quy định pháp luật kể từ thời điểm nhận bàn giao. Trường hợp vi phạm, sẽ tự chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Biên bản này được lập thành bốn (04) bản, Bên A giữ ba (03) bản, Bên B giữ một (01) bản có giá trị pháp lý như nhau.

Các bên, sau khi đã đọc kỹ và hiểu rõ tất cả các khoản nêu trên và đồng ý ký tên.

Biên bản kết thúc vào lúc: ........ giờ ........ cùng ngày.

**BÊN A BÊN B**

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

3 Mẫu Biên bản Bàn giao trên đây có thể được điều chỉnh theo từng thời điểm cho phù hợp với thực tế vào Ngày Bàn Giao.

1. Mã số Căn Hộ được nêu trong Hợp Đồng này chỉ là mã số thương mại. Việc cấp số nhà cho từng Căn Hộ tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nội dung này sẽ thực hiện theo thoả thuận giữa các Bên tại thời điểm giao kết theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng [↑](#footnote-ref-2)
3. Nội dung cụ thể do các bên thỏa thuận điền khi kí kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp Đồng; giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. [↑](#footnote-ref-3)