**HỢP ĐỒNG MUA BÁN**

**CĂN HỘ**

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC LỘC PHÁT**

**Và**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

TP. HCM, ngày…..tháng….năm….

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**(Áp dụng đối với căn hộ có sẵn)**

**Số:……/……..**

**CĂN CỨ:**

* *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*
* *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;*
* *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;*
* *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội khóa XII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;*
* *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;*
* *Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
* *Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD 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 ngày 30/12/2015 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 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*
* *Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
* *Giấy chứng quyền sử dụng đất số [\_\_\_\_] do [\_\_\_] cấp ngày [\_\_\_];*
* *Quyết định phê duyệt 1/500 số [\_\_\_] do [\_\_\_\_] ban hành ngày [\_\_\_];*
* *Quyết định công nhận chủ đầu tư số [\_\_\_] do [\_\_\_] ban hành ngày [\_\_\_];*
* *Giấy phép xây dựng số [\_\_\_] do [\_\_\_] cấp ngày [\_\_\_];*
* *Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số […] ngày […] của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng;*
* *Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số […] ngày […] của [….][[1]](#footnote-2)*; *và*
* *Khả năng, năng lực và nhu cầu của các Bên.*

*Các Bên dưới đây gồm*:

**BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”)**

**Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC LỘC PHÁT**

GCNĐKDN - Mã số doanh nghiệp:0312912428 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/09/2014 và được sửa đổi vào từng thời điểm

Người đại diện theo pháp luật: [\_\_\_\_\_\_]; Chức vụ: [\_\_\_\_]

Căn cước công dân/Hộ chiếu số: [\_\_\_\_] cấp ngày: [\_\_\_\_\_\_] tại [\_\_\_\_]

Địa chỉ: 19 Đường 31B, Khu phố 5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại liên hệ: [\_\_\_\_\_] Fax: [\_\_\_]

Số tài khoản: [\_\_\_\_] tại Ngân hàng: [\_\_\_]

Mã số thuế: 0312912428

Và

**BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)**

**Tên cá nhân: Ông (Bà):** [\_\_\_\_\_\_]

Căn cước công dân/hộ chiếu số: [\_\_\_] do [\_\_\_] cấp ngày: [\_\_\_]

Nơi đăng ký cư trú: [\_\_\_]

Địa chỉ liên hệ: [\_\_\_]

Điện thoại liên hệ: [\_\_\_]

Số tài khoản (nếu có): [\_\_\_] Ngân hàng [\_\_\_]

Mã số thuế (nếu có): [\_\_\_]

Email: [\_\_\_]

Hoặc chọn[[2]](#footnote-3):

**Tên cá nhân: Ông (Bà):** [\_\_\_].

Căn cước công dân/hộ chiếu số: [\_\_\_] do [\_\_\_] cấp ngày: [\_\_\_]

Nơi đăng ký cư trú: [\_\_\_]

Địa chỉ liên hệ: [\_\_\_]

Điện thoại liên hệ: [\_\_\_]

Số tài khoản (nếu có): [\_\_\_] tại Ngân hàng [\_\_\_]

Mã số thuế (nếu có): [\_\_\_]

Email: [\_\_\_]

Và

**Tên cá nhân: Ông (Bà):** [\_\_\_]

Căn cước công dân/hộ chiếu số: [\_\_\_] do [\_\_\_] cấp ngày: [\_\_\_]

Nơi đăng ký cư trú: [\_\_\_]

Địa chỉ liên hệ: [\_\_\_]

Điện thoại liên hệ: [\_\_\_]

Số tài khoản (nếu có): [\_\_\_] tại Ngân hàng [\_\_\_]

Mã số thuế (nếu có): [\_\_\_]

Email: [\_\_\_]

Hoặc chọn[[3]](#footnote-4):

**Tên tổ chức:** [\_\_\_]

GCNĐKDN/ GCNĐKĐT- Mã số doanh nghiệp:[\_\_\_] do [\_\_\_] cấp lần đầu ngày [\_\_\_] và được sửa đổi vào từng thời điểm

Người đại diện theo pháp luật: [\_\_\_] Chức vụ: [\_\_\_]

Căn cước công dân/Hộ chiếu số: [\_\_\_] cấp ngày: [\_\_\_] tại [\_\_\_]

Địa chỉ: [\_\_\_]

Điện thoại liên hệ: [\_\_\_] Fax: [\_\_\_]

Số tài khoản: [\_\_\_] Ngân hàng: [\_\_\_]

Mã số thuế: [\_\_\_\_]

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

*Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (sau đây gọi là “****Hợp Đồng****”) 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**” có nghĩa là một căn hộ trong Tòa Nhà có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Tòa Nhà 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 Tòa Nhà do Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (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 Tòa Nhà không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
  2. “**Tòa Nhà**” là toàn bộ tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát làm chủ đầu tư bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên được quy hoạch tại ô quy hoạch số [\_\_\_] thuộc Dự Án. Thông tin chi tiết của Tòa Nhà được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
  3. **“Hợp Đồng”** có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này (bao gồm toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm) và các văn bản sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên xác lập và ký vào từng thời điểm trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
  4. “**Giá Bán Căn Hộ**” có nghĩa là tổng số tiền được xác định bằng tiền đồng Việt Nam (VNĐ), mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy 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”** có nghĩa 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**” có nghĩa 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 (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; nhưng không bao gồm tường bao Căn Hộ, 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 ban công, lô gia; 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. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
  8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” có nghĩa là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (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**” có nghĩa là phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà 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**” có nghĩa là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Bên trong Tòa Nhà, Phần Sử Dụng Riêng và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà 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 và được nêu chi tiết khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
  11. “**Kinh Phí Bảo Trì**” có nghĩa là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ và giá của Phần Diện Tích Khác bán cho Bên Mua (nếu có). Khoản tiền này được tính vào Giá Bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung.
  12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
  13. **“Bảo Trì Tòa Nhà”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà 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 Tòa Nhà; 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.
  14. “**Nội Quy Khu Căn Hộ**” có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng khu căn hộ của Tòa Nhà được đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Tòa Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Nội Quy Khu Căn Hộ được Bên Bán ban hành và quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
  15. “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” có nghĩa là tổ chức hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật, thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
  16. “**Giấy Chứng Nhận**” có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
  17. “**Ban Quản Trị Tòa Nhà**” có nghĩa là những người đại diện cho Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Cư Ngụ Khác của Tòa Nhà được thành lập để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập bởi Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định tại Luật Nhà Ở.
  18. **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 *(hai)* người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ giữa những người thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ riêng lẻ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những nghĩa vụ thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, để làm rõ, những văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải có chữ ký của từng người thuộc Bên Mua, trừ trường hợp những người thuộc Bên Mua có thỏa thuận khác hoặc ủy quyền theo quy định dưới đây.

Để thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Mua (nếu có từ 02 *(hai)* người trở lên) có thể thỏa thuận ủy quyền cho 01 *(một)* người (“**Người Được Ủy Quyền**”)làm đại diện để liên lạc hoặc trao đổi với Bên Bán trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp đó, bất kỳ/tất cả các hành vi do Người Được Ủy Quyền thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua. Văn bản ủy quyền phải được lập và công chứng theo quy định của pháp luật.

* 1. “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ thực tế giữa Bên Bán và Bên Mua.
  2. **“(Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** có nghĩa là những người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Tòa Nhà trên cơ sở hợp đồng mua bán ký với Chủ Đầu Tư, mua, thừa kế hoặc nhận tặng cho từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác, hoặc trên cơ sở khác phù hợp pháp luật. Trong Hợp Đồng này, (Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ bao gồm Bên Mua và các chủ sở hữu căn hộ khác trong Tòa Nhà.
  3. “**(Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà**” có nghĩa là (Các) Chủ Sở Hữu Căn Hộ và (các) chủ sở hữu phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà.
  4. “**Dự Án**” có nghĩa là cụm nhà chung cư đa chức năng (thương mại dịch vụ văn phòng và căn hộ) cao cấp với tên thương mại là Metropole, trong đó có nhiều tòa nhà được xây dựng tại các lô 1-13, 1-14, 1-16 và 1-17 Khu chức năng số 1, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
  5. “**Hội Nghị Tòa Nhà**” có nghĩa là hội nghị của Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Cư Ngụ Khác để bầu ra Ban Quản Trị Tòa Nhà, quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Nội Quy Khu Căn Hộ, thiết lập Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Tòa Nhà, lựa chọn doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.
  6. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” có nghĩa là ngày bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua trên thực tế được xác lập tại Biên Bản Bàn Giao hoặc là ngày mà Bên Mua được cho là đã chấp nhận và nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
  7. “**Người Cư Ngụ Khác**” có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài (Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà dưới bất kỳ hình thức nào dù ngắn hạn hay dài hạn, thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc cho sử dụng bởi (Các) Chủ Sở Hữu Tòa Nhà, hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
  8. “**Phần Sở Hữu Riêng**” có nghĩa là Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và các phần sở hữu riêng khác của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác.
  9. “**Phần Sử Dụng Riêng**” có nghĩa là phần diện tích như được quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
  10. “**Phí Quản Lý**” có nghĩa là khoản phí phải trả cho các Dịch Vụ Quản Lý nêu tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
  11. “**Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng**” có nghĩa là khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ gia tăng và tiện nghi trong Tòa Nhà theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và được Ban Quản Trị Tòa Nhà quyết định tại từng thời điểm cụ thể, bao gồm dịch vụ hồ bơi, tập luyện thể thao,....
  12. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

**Diễn giải**: Các đầu mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng của các cá nhân và pháp nhân đó.

# ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều này và các đặc điểm như sau:

1. **Đặc điểm của Căn Hộ:**
2. Căn Hộ số: [\_\_\_\_], tại tầng: [\_\_\_], Tháp [\_\_\_], Tòa nhà [\_\_\_], thuộc Dự Án, tại Phường Thủ Thiêm, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [\_\_\_]m2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy được quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

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 Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”).** Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.Các Bên phải ký phụ lục Hợp Đồng nhằm điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (“**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng”).** Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính quy định tại Điều này. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng 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. Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Giá Bán Căn Hộ tạm tính quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này (“**Khoản Chênh Lệch**”) sẽ được thanh toán như sau:

1. Nếu Khoản Chênh Lệch lớn hơn 0 đồng thì Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (*bảy)* ngày kể từ ngày Các Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng.
2. Nếu Khoản Chênh Lệch nhỏ hơn 0 đồng thì Bên Bán phải thanh toán phần chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Các Bên ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng.
3. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là [\_\_\_\_] m2. Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
4. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: [\_\_\_\_].

1. Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Căn Hộ (như là chỗ để xe ôtô, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, nếu có): không/ có theo các nội dung cụ thể quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

Thông tin chi tiết liên quan đến Căn Hộ được nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

1. **Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ:**
2. Thửa đất số: [\_\_\_\_\_];
3. Tờ bản đồ số: [\_\_\_\_]; do [\_\_\_\_\_] lập;
4. Diện tích đất sử dụng chung: [\_\_\_\_] m2
5. **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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [\_\_\_\_];
* Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số [\_\_\_\_];
* Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: [\_\_\_\_].

1. **Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ**: được xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt, bao gồm:
2. Đường giao thông nội khu;
3. Hệ thống cấp điện;
4. Hệ thống cấp nước;
5. Hệ thống thoát nước mưa, nước thải;

đ) Hệ thống kỹ thuật khác.

1. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ (nếu có): không

# ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

* 1. **Giá Bán Căn Hộ:**

1. Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán là [\_\_\_] đồng (*bằng chữ: [\_\_\_]*), được tính theo công thức lấy Đơn Giá 1m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

[\_\_\_] đồng/m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ x [\_\_\_] m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = [\_\_\_]đồng

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

* Phần Giá Bán Căn Hộ **(A)** đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất là: [\_\_\_\_] VNĐ (*Bằng chữ: [\_\_\_])*
* Thuế giá trị gia tăng **(B)** là[\_\_\_] đồng (*Bằng chữ: [\_\_\_]*);

Thuế giá trị gia tăng này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

* Kinh Phí Bảo Trì **(C)** bằng 2% *(hai phần trăm)* Giá Bán Căn Hộ (A) (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 lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
* Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ thực tế khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên Mua. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
* Phí Quản Lý và Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng hàng tháng: Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế của Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản phí này theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
* Chi phí bảo trì tương ứng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong trường hợp chi phí bảo trì này vượt quá kinh phí bảo trì của Tòa Nhà được tính trong Giá Bán Căn Hộ theo quyết định của Ban Quản Trị Tòa Nhà.
* Sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật (nếu có) tại từng thời điểm thanh toán so với thời điểm ký kết và thực hiện Hợp Đồng này.

1. Hai Bên thống nhất rằng:

* Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế của Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gửi, giữ xe, khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.
* Đối với khoản thuế giá trị gia tăng tại điểm a) khoản 1 Điều 3 nêu trên, Các Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng chênh lệch phù hợp theo quy định pháp luật và Giá Bán Căn Hộ cũng sẽ thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.
* Trong Hợp Đồng này, tất cả các dẫn chiếu đến thuật ngữ “Giá Bán Căn Hộ” sẽ bao gồm cả Giá Bán Căn Hộ như đề cập tại Điều này và Khoản Chênh Lệch (nếu có) như đề cập tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

1. Giá Bán Căn Hộ sẽ không thay đổi bất kể thời điểm bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
   1. **Phương thức thanh toán Giá Bán Căn Hộ:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua qua ngân hàng theo quy định pháp luật.
   2. **Thời hạn thanh toán:**

**3.1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ**

1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ và thuế Giá trị gia tăng (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
2. Hình thức thanh toán:
   1. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được Bên Mua thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây hoặc một tài khoản khác được Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 07 (*bảy*) ngày:

* Tên chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Quốc Lộc Phát
* Tài khoản số: [\_\_\_]
* Ngân hàng: [\_\_\_]
  1. Trong trường hợp Bên Mua là (các) cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, Bên Mua sẽ phải thanh toán bằng chuyển khoản thông qua một tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam. Trong mọi trường hợp, tất cả các khoản phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng khoản tiền ghi có vào tài khoản của Bên Bán sẽ không ít hơn khoản tiền được yêu cầu thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

**3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:**

1. Bên Bán và Bên Mua sẽ thanh toán kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể:

* Chủ tài khoản: [\_\_\_]
* Tên tài khoản: [Tiền gửi kinh phí bảo trì Tòa nhà\_\_\_]
* Tài khoản số: [\_\_\_]
* Ngân hàng: [\_\_\_]
* Swiftcode: [\_\_\_\_]
* Kỳ hạn gửi tiền: [\_\_\_]

1. Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì mà Bên Bán đang tạm quản lý, Bên Bán và Ban Quản Trị Tòa Nhà thống nhất lập hồ sơ quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, căn cứ vào số liệu quyết toán do Hai Bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì thuộc diện phải chuyển giao theo quy định của pháp luật sang cho Ban Quản Trị Tòa Nhà quản lý thông qua hình thức chuyển khoản. Cách thức lập tài khoản quản lý kinh phí bảo trì của Ban Quản Trị Tòa Nhà và thủ tục bàn giao kinh phí bảo trì sang cho Ban Quản Trị Tòa Nhà được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban Quản Trị Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Tòa Nhà biết để theo dõi.
3. Nếu Kinh Phí Bảo Trì không đủ và cần bất kỳ khoản tiền bổ sung nào để thanh toán cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung, Các Bên sẽ đóng góp thêm trên cơ sở tỷ lệ với Phần Sở Hữu Riêng, với điều kiện là Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà (sau khi thành lập) phải gửi văn bản thông báo trước cho Bên Mua và việc thông báo, thu chi, bổ sung kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định pháp luật.

Kinh phí bảo trì sẽ được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Trường hợp Tòa Nhà phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì sẽ được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì của nhà chung cư mới sau khi được xây lại.

# ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

* 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà và trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của 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: Căn Hộ đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng.
  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 Tòa Nhà 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 Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Thực Tế bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt và xả nước thải, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như trường mầm non, sân chơi trẻ em.
  5. Dịch vụ cung cấp điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình cáp phải sẵn sàng kết nối với Căn Hộ (chi phí kích hoạt và/hoặc kết nối với các dịch vụ này do Bên Mua chi trả theo thỏa thuận giữa Bên Mua và các nhà cung cấp có liên quan).

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

* 1. **Quyền của Bên Bán**
     1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 3của 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 quy định tại Hợp Đồng này;
     3. Có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
     4. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này;

đ) 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;

* + 1. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Tòa Nhà trong thời gian Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa được thành lập, ban hành Nội Quy Khu Căn Hộ; thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý đủ điều kiện để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập;
    2. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
    3. 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;
    4. 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 đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
    5. Được treo biển tên của Tòa Nhà tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Riêng của Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
    6. Có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước bao gồm thuế phát sinh từ các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán, nếu có và pháp luật có quy định, trước khi thanh toán cho Bên Mua;
    7. Khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán được quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung theo quy định pháp luật; và
    8. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.
  1. **Nghĩa vụ của Bên Bán:**
     1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về khu đất Dự Án, quy hoạch chi tiết, giấy phép và chấp thuận về Dự Án, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ; công khai tại địa điểm giao dịch các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ;
     2. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao 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 Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
     4. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

đ) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

* + 1. 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,…;
    2. 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;

* + 1. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điều này trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ. 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 quyền sở hữu về Căn Hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua;

* + 1. Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Tòa Nhà khi Ban Quản Trị Tòa Nhà chưa được thành lập;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

* + 1. 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;
    2. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc 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 Tòa Nhà tiếp nhận, quản lý theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
    3. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua theo quy định pháp luật;
    4. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
    5. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình xây dựng;
    6. 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 Tòa Nhà;
    7. Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng; và
    8. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6.QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

* 1. **Quyền của Bên Mua:**
     1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng tại Phụ Lục 4 kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
     2. Được sử dụng 2 (*hai*) chỗ để xe máy tại khu vực đỗ xe máy của Tòa Nhà tại vị trí ….[[4]](#footnote-5);
     3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng);
     4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật; đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

* + 1. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

g) 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 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

* + 1. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của pháp luật;
    2. 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;
    3. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này;
    4. Được tham gia đăng ký mua hoặc thuê [1 (*một*)] chỗ để xe ôtô tại khu vực để xe ô tô của Tòa Nhà theo chính sách của Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ để xe ôtô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
    5. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại Tòa Nhà, công trình xây dựng;
    6. Yêu cầu Bên Bán 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; và
    7. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.
  1. **Nghĩa Vụ của Bên Mua:**
     1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
     2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

* + 1. Từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, 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;
    2. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Khu Căn Hộ và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Khu Căn Hộ;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

* + 1. 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;
    2. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
    3. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này;
    4. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
    5. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
    6. 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;
    7. 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;
    8. Cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân theo quy định của Nhà nước để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
    9. Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần thiết) và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản giấy tờ theo quy định pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận;
    10. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h) khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn lại theo quy định tại Hợp Đồng trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
    11. Liên quan đến việc thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua và Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này mà không do lỗi của Bên Bán;
    12. Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng cơ quan nhà nước có liên quan, nên thời gian xem xét và phê duyệt sau khi hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đã được nộp đầy đủ và hợp lệ là tùy thuộc vào cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể. Mọi sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do thủ tục của cơ quan nhà nước sẽ không được xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này;
    13. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, hoặc có tác động đến kết cấu Căn Hộ, ảnh hưởng đến các căn hộ khác, các tiện ích công cộng hoặc khu vực khác trong Tòa Nhà. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu hoặc bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế mà Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý đã thanh toán để khắc phục hiện trạng thay cho Bên Mua (do Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà hay Doanh Nghiệp Quản Lý yêu cầu);
    14. Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; và
    15. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ CÓ LIÊN QUAN

1. Bên Mua có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo đề nghị của Bên Mua về việc Bên Bán trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 *(năm)* ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện. Trường hợp Bên Mua không chuyển tiền cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua phát sinh do việc chậm trễ này của Bên Mua hoặc do các lý do khác từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

## Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

### Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi: (i) đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này; (ii) Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ; (iii) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua có Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không được chênh lệch quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua đồng ý như quy định tại mục (iii) điểm b) khoản 6 Điều 8 dưới đây.

### Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán:

#### Các khoản tiền tương ứng với các đợt thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có);

#### Phí Quản Lý cho 3 (ba) tháng đầu tiên theo mức phí quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này; và

#### Kinh Phí Bảo Trì.

## Bên Bán dự kiến sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [\_\_\_] (“Ngày Dự Kiến Bàn Giao”).

## Việc bàn giao Căn Hộ có thể được thực hiện sớm hơn hoặc trễ hơn ngày nêu trên, nhưng không được chậm quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua (“Ngày Bàn Giao Chậm Nhất”). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

## Trước ngày bàn giao là 05 (năm) ngày làm việc, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua nêu rõ về thời gian, địa điểm, thủ tục và điều kiện bàn giao Căn Hộ (“Thông Báo Bàn Giao”).

## 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 Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm đ) khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

## Vào ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

## Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng (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, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế và Bên Bán được xem như 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 khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

## Kể từ thời điểm bàn giao thực tế Căn Hộ, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, kể cả Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

## Trong quá trình kiểm tra thực tế Căn Hộ tại ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Các Bên sẽ tiến hành liệt kê các điểm cần phải khắc phục của Căn hộ (nếu có). Để làm rõ:

## Những điểm cần khắc phục của Căn Hộ sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao khi Căn Hộ có những lỗi không ảnh hưởng đến cấu trúc, kết cấu, tính an toàn, công năng sử dụng của Căn Hộ, không phải do chênh lệch về diện tích như quy định tại mục (iii) điểm b) khoản 6 Điều 8 này, và không phải sai sót về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện Căn Hộ như quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này, và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ. Nếu Căn Hộ không có lỗi sai sót nào hoặc chỉ có những điểm cần khắc phục như vừa nêu và được khắc phục trong thời gian hợp lý do Hai Bên thỏa thuận thì Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, và Căn Hộ sẽ được xem là bàn giao vào ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao. Bên Bán sẽ sửa chữa những điểm cần khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng. Để làm rõ, trong trường hợp không thống nhất được thời gian khắc phục hợp lý, Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ.

## Trường hợp Căn Hộ có những lỗi làm ảnh hưởng đến cấu trúc, kết cấu, tính an toàn, công năng sử dụng của Căn Hộ, hoặc có chênh lệch về diện tích như quy định tại mục (iii) điểm b) khoản 6 Điều 8 này, hoặc có sai sót về vật liệu, trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ so với quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này, hoặc có sai sót gây ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao. Khi đó, trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Các Bên kiểm tra thực tế Căn Hộ,

## Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch diện tích) có thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Bán sẽ phải khắc phục các lỗi này để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày. Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện lại theo quy định của Điều này sau khi Bên Bán đã khắc phục xong. Khi đó Bên Bán phải chịu Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này nếu ngày bàn giao thực tế vượt quá Ngày Bàn Giao Chậm Nhất quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.

## Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch diện tích) không thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua có quyền (1) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này, hoặc (2) chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng thực tế với điều kiện Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua khoản tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lỗi không thể khắc phục, tối đa bằng Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho thời hạn 60 (sáu mươi) ngày như được xác định theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.

## Đối với lỗi chênh lệch diện tích khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này: nếu Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo diện tích thực tế thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, và khoản chênh lệch sẽ được thanh toán theo nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo diện tích thực tế thì Bên Mua sẽ có thông báo chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

## Bên Bán sẽ chỉ định một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế làm số liệu tham khảo để phát hành Thông Báo Bàn Giao. Trong trường hợp Bên Mua không đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, Bên Mua có quyền thuê một đơn vị đo đạc để đo đạc lại diện tích trong vòng 10 (mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế. Nếu sau khi đo đạc lại mà vẫn có sự khác biệt thì, trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày có kết quả đo đạc của Bên Mua, Hai Bên sẽ cùng nhau chỉ định một tổ chức đo đạc độc lập khác hoặc, trong trường hợp Hai Bên không thống nhất được một tổ chức đo đạc độc lập như vậy, mời Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh (“STNMT”) hoặc một tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định đo đạc lại. Nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Mua thì Bên Bán sẽ chịu các chi phí mà Bên Mua phải thanh toán cho tổ chức đo đạc do Bên Mua thuê, tổ chức đo đạc độc lập, STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định. Ngược lại, nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu các chi phí như đã nêu trên. Diện tích được đo bởi tổ chức đo đạc độc lập do Các Bên cùng chỉ định hoặc bởi STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định sẽ là kết quả cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên. Khi đó, nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo Hợp Đồng này và kết quả cuối cùng (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế) không chênh lệch quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua phải nhận bàn giao Căn Hộ và ngày bàn giao Căn Hộ sẽ là ngày nêu trong Thông Báo Bàn Giao, không phụ thuộc ngày ký Biên Bản Bàn Giao.

## Sau khi nhận bàn giao, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, cơi nới Căn Hộ làm ảnh hưởng tới kết cấu và quy hoạch chung của toàn bộ Tòa Nhà, trừ trường hợp quy định tại điểm s) khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này.

## Quyền sở hữu đối với Căn Hộ sẽ vẫn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, và việc bàn giao đã hoàn thành như quy định trên đây.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

* 1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014, Điều 85 của Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 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 (*một*) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
  3. Nội dung bảo hành bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương khi nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Mua. Việc bảo hành bằng các 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 5 (*năm*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền sẽ kiểm tra các yêu cầu bảo hành của Bên Mua và có trách nhiệm thực hiện bảo hành trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày kiểm tra theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán và những người được phép của Bên Bán vào Căn Hộ để thực hiện việc bảo hành. 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:
     1. Đối với các nội dung bảo hành liên quan đến kết cấu chính của Căn Hộ quy định tại phần đầu, khoản 3 Điều này là 60 *(sáu mươi)* tháng kể từ ngày Tòa Nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng;
     2. Đối với vật liệu hoàn thiện và các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
     3. Đối với các thiết bị, hạng mục do Bên Mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.
  3. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
     1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
     2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
     3. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
     4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp khác không thuộc phạm vi 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.

* 1. 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 Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  2. Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bị thiệt hại như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Tòa Nhà bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà).
  3. Trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 03 (*ba*) ngày làm việc kể từ ngày phát hiện dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này.
  4. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán (bao gồm cả việc Bên Bán chậm trễ trong việc bảo hành theo quy định tại khoản 4 Điều này) hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
  5. Ngay khi Bên Mua phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào thuộc đối tượng bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ có nghĩa vụ phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nằm trong khả năng nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.
  6. Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ trái quy định pháp luật hoặc Hợp Đồng này và vi phạm Nội Quy Khu Căn Hộ, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn Hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.
  7. Bên Bán sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc Bên Bán chậm bảo hành hoặc trong quá trình thực hiện việc bảo hành Căn hộ cho Bên Mua mà không do lỗi của Bên Mua.
  8. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ), Bên Mua phải có thông báo về hạng mục sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và phải thực hiện theo Nội Quy Khu Căn Hộ (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán ít nhất là 05 (*năm*) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

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 cho Bên Bán 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 thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận và có nhu cầu thì được chuyển nhượng Hợp Đồng, nếu Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
  3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi đáp ứng các điều kiện sau đây:
     1. Bên Mua phải gửi cho Bên Bán văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên thứ ba được phép mua Căn Hộ.
     2. Các điều kiện để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng bao gồm:

1. Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước, trừ trường hợp được Ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
2. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này kể cả khoản lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến ngày chuyển nhượng;
3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng. Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, Bên Mua phải kiểm tra tỷ lệ phần trăm căn hộ của Tòa Nhà đang được đăng ký mua hoặc sở hữu bởi tổ chức, cá nhân nước ngoài; và không được chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài khi tỷ lệ này đã đạt mức tối đa pháp luật cho phép;
4. Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ thuế phát sinh theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng; và
5. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
   * 1. Trong trường hợp Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng:
   1. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
   2. Bên nhận chuyển nhượng sẽ thay thế Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã trả hết đối với Hợp Đồng này; và
   3. Nếu Căn Hộ được cấp vốn thanh toán từ nguồn vốn vay, thì Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên cấp vốn đối với việc chuyển nhượng.
   4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Khu Căn Hộ đính kèm theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ

* 1. **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**: 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, bao gồm:
     1. Phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (trừ trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 11 dưới đây);
     2. Phần diện tích khác trong Tòa Nhà được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua;
     3. Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hay phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.

Bên Mua có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà theo quy định tại khoản 3 Điều này.

* 1. **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán:** bao gồm:
  2. Khu vực văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; khu vực kỹ thuật M&E của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ và toàn bộ bãi đậu xe của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt;
  3. Phần diện tích để xe ô tô của Tòa Nhà theo thiết kế đã được phê duyệt (trừ phần diện tích đã bán hoặc chuyển nhượng);
  4. Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt;
  5. Các căn hộ chưa bán hoặc không bán; và

đ) Các phần diện tích khác được công nhận là phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư theo thiết kế được phê duyệt và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

* 1. **Phần Sở Hữu Chung**, bao gồm:

1. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà 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, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nào;
2. Nơi để xe động cơ 2 hoặc 3 bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật;
3. Mặt ngoài của Tòa Nhà; hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Tòa Nhà nhưng được kết nối với Tòa Nhà và các khu vực khác theo quy định của pháp luật, 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Dự Án 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 công viên nội khu, vườn hoa, và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;

đ) Phòng sinh hoạt cộng đồng, văn phòng ban quản lý (nếu có), phòng bảo trì (nếu có); và

1. Sân vườn chung, hồ bơi công cộng ngoài trời tại [\_\_\_][[5]](#footnote-6) của Tòa Nhà theo thiết kế đã được phê duyệt.
   1. Phần diện tích khác bao gồm hiên nhà có mái che, hồ bơi, sân hiên, sân vườn, ... tại một số tầng riêng biệt của Tòa Nhà mà theo thiết kế đã được phê duyệt được xác định là phần diện tích sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan (người sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà) (“**Phần Sử Dụng Riêng**”). Để tránh hiểu lầm, theo thiết kế đã được phê duyệt, Phần Sử Dụng Riêng không được tính vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán cũng như không được tính vào Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan của Phần Sử Dụng Riêng được sử dụng Phần Sử Dụng Riêng của mình như được xác định tại thiết kế đã được phê duyệt nhưng không được quyền thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục kiên cố nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao. Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan của Phần Sử Dụng Riêng có nghĩa vụ tự quản lý và bảo trì Phần Sử Dụng Riêng của mình và chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Phần Sử Dụng Riêng của mình, bao gồm cả nghĩa vụ mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định pháp luật. Để làm rõ, Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì sẽ không được dùng cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và thực hiện công tác bảo trì đối với Phần Sử Dụng Riêng. Quyền sử dụng Phần Sử Dụng Riêng này của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan hạn chế trong phạm vi cho phép trong hợp đồng mua bán căn hộ hoặc phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Tòa Nhà của họ và không được công nhận quyền sở hữu riêng trong Giấy Chứng Nhận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên Mua và Các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác thuộc Tòa Nhà theo đây công nhận quyền sử dụng Phần Sử Dụng Riêng của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà liên quan nêu trên theo quy định tại Điều này.
   2. Hai Bên thống nhất thỏa thuận Phí Quản Lý 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 Tòa Nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý, thì Phí Quản Lý là [\_\_\_] đồng tính trên mỗi m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mỗi tháng (chưa có thuế giá trị gia tăng). Phí Quản Lý nêu tại Điều này là mức thu dự kiến trong giai đoạn chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể được điều chỉnh tăng hoặc giảm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Tòa Nhà.
      2. Trước khi thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán sẽ cung cấp các dịch vụ quản lý Tòa Nhà hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để cung cấp các dịch vụ quản lý Tòa Nhà như quy định tại Phụ Lục 5. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán 3 (*ba*) tháng Phí Quản Lý đầu tiên trước Ngày Bàn Giao Thực Tế. Từ tháng thứ 4 trở đi, Phí Quản Lý được thu định kỳ hàng tháng hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.
      3. Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội Nghị Toà Nhà quyết định và do Ban Quản Trị Tòa Nhà thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý.
      4. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà 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.
   3. **Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng** sẽ được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà quy định khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

# ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

* 1. **Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán**
     1. Nếu Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này (kể cả Kinh Phí Bảo Trì, và (các) khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này sau khi đã nhận bàn giao Căn Hộ) trong vòng 10 (*mười*) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Phụ Lục 3 thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.
     2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán vượt quá 90 *(chín mươi)* ngày so với ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Phụ Lục 3 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.
  2. **Xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ**
     1. Nếu đến Ngày Bàn Giao Chậm Nhất mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán tiền lãi cho Bên Mua được tính bằng **0,05%/ngày** *(không phẩy không năm phần trăm một ngày)* (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”)tính trên Giá Bán Căn Hộ đã nhận của Bên Mua,tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.
     2. Nếu quá 90 *(chín mươi)* ngày kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao mà Bên Bán vẫn không thực hiện việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền thỏa thuận lại ngày bàn giao Căn Hộ với Bên Bán (có tính Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 này) hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
  3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:

1. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua sẽ chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, bao gồm nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán và các bên liên quan, nếu có, và lãi phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này; và
2. Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên Mua vi phạm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 12 này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

* 1. Bên Bán cam kết:

1. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng chưa bán cho người nào khác và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
2. Tòa Nhà, Căn Hộ 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.
      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 đồng thời 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 chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
      4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

đ) Bên Mua xác nhận các giấy tờ cung cấp cho Bên Bán là phù hợp quy định pháp luật để chứng minh đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện hoặc không thuộc đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật.

e) Bên Mua cam kết tôn trọng quyền sở hữu, quyền sử dụng của những chủ sở hữu khác hoặc Bên Bán đối với bất kỳ căn hộ hoặc diện tích được chuyển giao cho chủ sở hữu đó (bao gồm phần Diện Tích Sử Dụng Riêng) hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Bán theo quy định pháp luật có liên quan.

* 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 trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều khoản 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 bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
  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 theo pháp luật quy định;
     3. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
     4. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại trong thời hạn 07 *(bảy)* ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. 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.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm đ) khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

* 1. Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
  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 Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các khoản thanh toán khác theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  4. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  5. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mô tả tại Hợp Đồng này như quy định tại khoản 6 Điều 8 của Hợp Đồng này;

đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e) Hợp Đồng tự động chấm dứt khi mỗi Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này đối với Bên kia.

* 1. Các Bên thỏa thuận về việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

1. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán như quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho người khác theo giá giao dịch thị trường tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua. Trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi những khoản tiền sau:
   * + 1. Tiền lãi chậm thanh toán của các đợt theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
       2. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ; và
       3. Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, nếu Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua sẽ phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo đúng hiện trạng và mô tả tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Bán; các tổn thất, hư hại hoặc hao mòn đối với Căn Hộ sẽ được tính vào khoản bồi thường thiệt hại cho Bên Bán.

1. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm thời hạn bàn giao Căn Hộ như quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:
   * 1. Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm thuế giá trị gia tăng), không tính lãi suất;
     2. Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
     3. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ; và
     4. Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (*ba mươi)* ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

1. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mô tả tại Hợp Đồng này như quy định tại khoản 6 Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:
2. Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm thuế giá trị gia tăng), không tính lãi suất;
3. Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày bàn giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao (nếu có);
4. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ; và
5. Tiền bồi thường thiệt hại thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (*ba mươi)* ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

* 1. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên Bị Thiệt Hại không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (*một trăm tám mươi*) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì trừ khi có thỏa thuận khác, 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. Hai Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận từ Bên còn lại và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi việc chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

* + - 1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

1. Bên Bán:

Địa chỉ : [\_\_\_\_\_]

Điện thoại : [\_\_\_\_\_]

Email : [\_\_\_\_\_]

1. Bên Mua:

Địa chỉ liên hệ : [\_\_\_\_\_]

Điện thoại : [\_\_\_\_\_]

Email : [\_\_\_\_\_]

* + - 1. Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), thư điện tử hoặc gửi bằng fax.
      2. Bên nhận thông báo:

1. Bên Bán:

**CÔNG TY** [\_\_\_\_\_]

Người nhận : [\_\_\_\_\_\_]

1. Bên Mua:

**Ông/Bà/Công ty [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**]

* + - 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 bằng tiếng Việt hoặc bằng song ngữ tiếng Anh và tiếng Việt. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gởi 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 thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
4. Vào ngày có xác nhận gửi thành công nếu được gửi bằng thư điện tử.
   * + 1. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Khi đã có thay đổi về địa chỉ 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. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

* + - 1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
      2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trường hợp không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 18 Điều, với 31 trang, được lập thành 04 (*bốn)* bản bằng tiếng Việt và 02 (*hai*) bản bằng tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một)* bản tiếng Việt và 01 (*một*) bản tiếng Anh, Bên Bán giữ 01 (*một*) bản tiếng Anh và 03 (*ba)* bản tiếng Việt để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trường hợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt, 01 bản Nội Quy Khu Căn Hộ, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Các Phụ Lục đính kèm 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 BÁN** | **BÊN MUA** |
|  |  |

**PHỤ LỤC 1**

**ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ TÒA NHÀ CÓ CĂN HỘ**

1. **ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ[[6]](#footnote-7)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Căn Hộ số: | [\_\_\_]  (Có thể thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ) |
|  | Tầng số: |  |
|  | Tên Tòa Nhà: |  |
|  | Vị trí Dự Án: |  |
|  | Loại căn hộ: | [\_\_\_] phòng ngủ, được hoàn thành xây dựng với vật liệu và thiết bị như được quy định cụ thể tại Phụ Lục 4. |
|  | Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: | [\_\_\_] m2 (tính theo diện tích thông thủy) |
|  | Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: | [\_\_\_] m2 (tính từ tim tường) |
|  | Mục đích sử dụng: | Dùng để ở |
|  | Diện Tích Sử Dụng Riêng: | [\_\_\_] m2 |
|  | Phần Diện Tích Khác (nếu có) | [\_\_\_] m2 |
|  | Khu đất xây dựng và quy mô công trình xây dựng: | Thửa đất số:  Tờ bản đồ số:  Tổng diện tích sàn xây dựng: [\_\_] m2  Tổng diện tích sử dụng đất: [\_\_] m2, trong đó:  Sử dụng riêng: [\_\_] m2  Sử dụng chung (nếu có): [\_\_]m2  Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): |

1. **BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ TÒA NHÀ CÓ CĂN HỘ**

**PHỤ LỤC 2**

**NỘI QUY KHU CĂN HỘ [*TÊN TÒA NHÀ*]**

*(Kèm hợp đồng mua bán căn hộ)*

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

## Bản nội quy này (“Nội Quy Khu Căn Hộ”) quy định các nội dụng về việc quản lý, sử dụng khu căn hộ của tòa nhà [tên tòa nhà], được áp dụng đối với Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu căn hộ.

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Tòa Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu căn hộ phải chấp hành nghiêm chỉnh và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Khu Căn Hộ này.

**Điều 2. Quy định đối với việc ra vào, tham quan, sinh sống tại Khu Căn Hộ**

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thường trú, hoặc tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định.

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thông tin khách thuê (nếu có) với Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị, và thường xuyên cập nhật nếu có thay đổi. Các khách thuê hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định.

## Những người thân, khách của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

## Khách ra vào Khu Căn Hộ 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 của Khu Căn Hộ hoặc của Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.

**Điều 3. Quy định đối với việc sử dụng Khu Căn Hộ**

* 1. Quy định chung

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư:
2. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà Ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
3. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
4. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà.
5. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
6. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung, các tiện ích sử dụng chung của Tòa Nhà và Khu Căn Hộ so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
7. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
8. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
9. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
10. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
11. Quăng, ném đồ vật ra không gian hoặc khu vực công cộng gây ảnh hưởng đến an toàn của người khác;
12. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và Nội Quy Khu Căn Hộ;
13. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định pháp luật, nội quy khu căn hộ hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Sử dụng vật liệu hoặc trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà trái với quy định về thiết kế, mỹ quan, kiến trúc;
14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Điều 6 Luật Nhà Ở.
15. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác:

## Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì và phí bảo trì bổ sung (nếu cần thiết theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà vào từng thời điểm) và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ này;

## Luôn tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà; đảm bảo người thân, khách tham quan của mình cũng sẽ tuân thủ các quy định này và chịu trách nhiệm liên đới nếu người thân, khách tham quan vi phạm;

## Tôn trọng, chấp hành những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;

## Tuân thủ các quy trình, quy tắc vận hành do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị ban hành, chẳng hạn: quy trình vận chuyển đồ cồng kềnh, đồ nặng, đồ có rủi ro cháy nổ; quy trình gửi xe và lấy xe; quy trình giám sát sức khỏe cộng đồng trong trường hợp có bệnh dịch lây lan, v.v. Theo đó, phải tôn trọng và tuân theo sự điều động của người có trách nhiệm do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị phân công;

## Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sử Dụng Riêng của mình;

## Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành, bảo trì Phần Sở Hữu Chung;

## Tham gia các cuộc họp của Hội Nghị Tòa Nhà, đóng góp ý kiến xây dựng và thực hiện nếp sống văn minh, hiện đại, duy trì môi trường sống xanh – sạch – tiện nghi cho Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;

## 

## Yêu cầu Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;

## Đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;

## 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.

* 1. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung

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

## Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà;

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

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

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

## Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc tài sản chung của Tòa Nhà do mình, người thân hoặc khách tham quan của mình gây ra;

## Đăng ký sử dụng các tiện ích chung trong Khu Căn Hộ và Tòa Nhà (khu BBQ, phòng karaoke, phòng cộng đồng, phòng gym, v.v.) theo quy trình do Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị ban hành; và

## Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà ban hành vào từng thời điểm.

* 1. Quy định về phòng cháy chữa cháy

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013 (sau đây gọi chung là Luật PCCCC) và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành vào từng thời điểm;

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

## Khi vắng nhà dài ngày, Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;

## Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ;

## Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà;

## Không sử dụng lửa trần;

## Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hóa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,…) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;

## Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy;

## Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

## Các hành vi bị nghiêm cấm:

1. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
2. Báo cháy giả;
3. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định;
4. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
5. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
6. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa Nhà, phải mang đốt nơi quy định;
7. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,… trong Tòa nhà;
8. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,…
9. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas (nếu có) …
10. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà.

## Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

* 1. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

## Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Cư Ngụ Khác khác;

## Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà;

## 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 Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sử Dụng 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 hoặc Phần Sử Dụng Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này;

## Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý 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 Khu Căn Hộ và Tòa Nhà; và

## Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Tòa Nhà ban hành vào từng thời điểm.

* 1. Quy định về việc xử lý khi có sự cố trong Khu Căn Hộ hoặc Tòa Nhà

## Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý để xử lý.

## Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà 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.

* 1. Quy định về việc công khai thông tin

## Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà.

## 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 4. Xử lý các hành vi vi phạm**

## Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà 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.

## Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 5. Hiệu lực thi hành và sửa đổi, bổ sung**

* 1. Nội Quy Khu Căn Hộ này có hiệu lực kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
  2. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Nội Quy Khu Căn Hộ này phải được sự chấp thuận của Hội Nghị Tòa Nhà.

**PHỤ LỤC 3**

**TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ theo các đợt dưới đây, với điều kiện là trước khi bàn giao, Bên Bán sẽ thu không quá 50% Giá Bán Căn Hộ[[7]](#footnote-8):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Đợt** | **Nội dung** | **Số tiền (VNĐ) hoặc %** |
| 1 | Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ | …% Giá Bán Căn Hộ (A)[[8]](#footnote-9) + VAT tương ứng |
| 2 | … | … |
| … | … | … |
| … | … | … |
| … | … | … |
| … | Khi bàn giao Căn Hộ | …% Giá Bán Căn Hộ (A) + Kinh Phí Bảo Trì (2% Giá Bán Căn Hộ (A)) + VAT còn lại |
| … | Khi cấp Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ hoặc thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này (trong trường hợp Bên Mua không cung cấp đầy đủ hồ sơ cho Bên Bán để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật) hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. | …% Giá Bán Căn Hộ |

**PHỤ LỤC 4**

**DANH MỤC VẬT LIỆU & TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ[[9]](#footnote-10)**

**PHỤ LỤC 5**

**DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ TÒA NHÀ**

Trước khi thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán sẽ sử dụng Phí Quản Lý để cung cấp các dịch vụ vận hành và quản lý Tòa Nhà sau cho Bên Mua:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; và
3. Các công việc khác có liên quan theo quy định pháp luật.

1. Điền tên cơ quan cấp văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy. [↑](#footnote-ref-2)
2. Nếu Bên Mua là đồng sở hữu [↑](#footnote-ref-3)
3. Nếu Bên Mua là tổ chức [↑](#footnote-ref-4)
4. Bổ sung thông tin vị trí vào thời điểm giao kết Hợp đồng, đảm bảo phù hợp với thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-5)
5. Sẽ điền vị trí chính xác theo thiết kế đã được phê duyệt tại thời điểm giao kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-6)
6. Sẽ được điền cụ thể tại thời điểm ký kết hợp đồng theo thiết kế, hồ sơ dự án được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-7)
7. Nội dung cụ thể sẽ do hai bên thỏa thuận và điền vào thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. [↑](#footnote-ref-8)
8. (A) để chỉ phần Giá Bán Căn Hộ**,** đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất (Ký hiệu này được sử dụng tại Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng). [↑](#footnote-ref-9)
9. Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua. [↑](#footnote-ref-10)