

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

**DỰ ÁN “*TỔ HỢP CHUNG CƯ, VĂN PHÒNG KẾT HỢP DỊCH
VỤ THƯƠNG MẠI NEWTATCO*”**

TOÀ NHÀ CHUNG CƯ [...]

Tầng: [...] Căn hộ: [...]

Tại: Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

MỤC LỤC

Điều 1: Giải thích từ ngữ.....	5
Điều 2: Đặc điểm của Căn Hộ.....	7
Điều 3: Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán.....	7
Điều 4: Chất lượng Căn Hộ.....	11
Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	11
Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	14
Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	16
Điều 8: Giao nhận Căn Hộ.....	17
Điều 9: Bảo hành nhà ở.....	21
Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	22
Điều 11: Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.....	23
Điều 12: Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng.....	23
Điều 13: Cam kết, tuyên bố và bảo đảm của Các Bên.....	26
Điều 14: Sự Kiện Bất Khả Kháng.....	27
Điều 15: Chấm dứt Hợp Đồng.....	28
Điều 16: Thông báo.....	28
Điều 17: Các thỏa thuận khác.....	29
Điều 18: Giải quyết tranh chấp.....	30
Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng.....	30
PHỤ LỤC 1: MÔ TẢ CĂN HỘ.....	32
PHỤ LỤC 2: BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....	35
PHỤ LỤC 3: PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ.....	37
PHỤ LỤC 4: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN.....	38
PHỤ LỤC 5: BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.....	39

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

Hà Nội, ngày [...] tháng [...] năm [...]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:.... /...- [...] - [...] / [...]

- Căn cứ Các quy định của pháp luật Việt Nam; và
- Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 31/3/2011 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.895m² đất tại Xã Xuân Đình, Huyện Từ Liêm giao cho Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ mới và Du lịch để thực hiện dự án xây dựng Tổ hợp chung cư văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco;
- Căn cứ Quyết định số 3653/QĐ-UBND ngày 4/7/2016 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 31/3/2011 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố;
- Căn cứ văn bản số 288/QHKT-TMB-PAKT ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận TMB và PAKT Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtaco tại Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 24 tháng 05 năm 2017 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco tại Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;
- Văn bản số 164/HĐXD-QLDA ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây dựng thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 06 tháng 6 năm 2017 của Sở Xây dựng cấp cho phần ngầm công trình;
- Căn cứ Quyết định 7956/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco tại Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, cho chủ đầu tư mới Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View;
- Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 10.895m² đất tại Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm do Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và du lịch quản lý, sử dụng; giao Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View để tiếp tục thực hiện Dự án đầu tư xây dựng “Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp với dịch vụ thương mại Newtatco”;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Sở Xây dựng cấp cho phần thân công trình;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số [...] ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Công Ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View và [...];
- Căn cứ công văn số [...] ngày [...] của Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội về việc chấp thuận bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh,

Các Bên dưới đây gồm:

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TÂY HỒ VIEW¹

Giấy chứng nhận đăng ký : 0107056206 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở
doanh nghiệp Kế Hoạch Đầu Tư cấp chứng nhận lần đầu ngày 22
tháng 10 năm 2015, chứng nhận thay đổi lần thứ hai
ngày 30 tháng 12 năm 2016

Địa chỉ trụ sở chính : Số 125 đường Hoàng Văn Thái, Phường Khương
Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên lạc : Tầng 2, Nhà mẫu Kosmo Tây Hồ, số 101 đường
Xuân La, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : (844) 3.555.3399
Fax : [...]
Đại diện bởi : Ông **Phạm Đình Hòa**
Chức vụ : Tổng Giám Đốc
Giấy ủy quyền số :

và

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

bao gồm những người sau đây (trường hợp Khách Hàng là cá nhân):

(a) Ông: [...]
CMND/ Hộ chiếu/Căn cước: số [...], do [...] cấp ngày [...]
Địa chỉ thường trú: [...]
Địa chỉ liên lạc: [...]
Điện thoại: [...]

và

(b) Bà [...]
CMND/Hộ chiếu/Căn cước: số [...], do [...] cấp ngày [...]
Địa chỉ thường trú: [...]
Địa chỉ liên lạc: [...]
Điện thoại: [...]

Hoặc

[TÊN KHÁCH HÀNG TRONG TRƯỜNG HỢP KHÁCH HÀNG LÀ TỔ CHỨC]

Giấy chứng nhận đăng ký : Số [...] do [...] cấp ngày [...]
doanh nghiệp hoặc Giấy
chứng nhận thành lập
Địa chỉ trụ sở chính và địa : [...]
chỉ liên lạc
Điện thoại : [...]

¹ Fax chú: Trước khi ký kết hợp đồng cụ thể với khách hàng, Bên Bán có thể cập nhật và chỉnh sửa lại các thông tin của Bên Bán nếu có sự thay đổi liên quan

Đại diện bởi

Chức vụ

: [...]

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

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
2. “**Nhà Chung Cư**” là Tòa Nhà [...] nơi có Căn Hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, thuộc dự án Tổ hợp chung cư, văn phòng kết hợp dịch vụ thương mại Newtatco, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (“**Dự Án**”);
3. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc 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 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
6. “**Diện Tích Thông Thủy**” là diện tích của Căn Hộ được tính theo phương pháp tính như quy định tại Khoản 2, Điều 101 của Luật Nhà Ở, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công 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 được phê duyệt;
7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo quy định của pháp luật;
8. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích 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;
9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này như quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
10. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích, thiết bị được quy định tại Khoản 2, Điều 11 của Hợp Đồng này;

11. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp Đồng này;
12. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” hoặc “**Quy Chế Quản Lý Khu Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung (nếu có) được thực hiện bởi Các Bên (trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) hoặc được Hội Nghị Nhà Chung Cư (nếu có) thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
13. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
14. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
15. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà theo quy định của pháp luật;
16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
17. “**Giấy Chứng Nhận**” là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
18. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí mà Bên Mua có nghĩa vụ trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
19. “**Dịch Vụ**” có nghĩa là các tiện ích và dịch vụ không phải là một phần hoặc không liên quan đến Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
20. “**Phí Dịch Vụ**” là các khoản phí mà Bên Mua phải trả để sử dụng Dịch Vụ;
21. “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” hoặc “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
22. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu như tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này) xác nhận rằng Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua thỏa mãn yêu cầu của Bên Mua, quy định cụ thể tại Khoản 4, Điều 8 Hợp Đồng này;
23. “**Thông Báo Bàn Giao**” sẽ có nghĩa như quy định tại Khoản 3, Điều 8 của Hợp Đồng này.

Điều 2: Đặc điểm của Căn Hộ

Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua và Bên Mua đồng ý mua từ Bên Bán căn hộ chung cư (“**Căn Hộ**”) như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ:
 - a) Căn Hộ số: [...] tại tầng: [...], thuộc Tòa Nhà [...], thuộc Dự Án;
 - b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [...]m² (*Bảng chữ: [...]*).

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 tùy thuộc vào thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán dựa trên Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ như sau:

- (i) Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì hai Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ;
 - (ii) Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 3 dưới đây;
- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng của Căn Hộ là: [...]m² (*[...] mét vuông*), diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 8, Điều 1 của Hợp Đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở;
- đ) Năm hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ: theo Thời Hạn Bàn Giao như được nêu tại Khoản 2, Điều 8 dưới đây;
- e) Mặt bằng của Căn Hộ: Phần A của Phụ lục 1;
- f) Đặc điểm của Căn Hộ: Phần B của Phụ lục 1;

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ:

- a) Thửa đất số: [...] hoặc ô số: [...]
- b) Tờ bản đồ số: [...] do [...] lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: [...] m².

Điều 3: Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán

1. Giá Bán Căn Hộ:

- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức sau: Giá Bán Căn Hộ = đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Đơn Giá**") (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: [...]m² tổng Diện Tích Sử Dụng (x) [...] đồng/1m² Diện Tích Sử Dụng = [...] đồng (*bảng chữ: [...]* **đồng**).

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

- Giá Bán Căn Hộ thuần (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất): đồng (bằng chữ :....);
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, bằng 2% Giá Bán Căn Hộ thuần chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, là: [...] đồng (bằng chữ: [...]), khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp (Nhà nước không thu thuế đối với khoản kinh phí này);
- Thuế giá trị gia tăng: [...] đồng (bằng chữ: [...]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định hay yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ quy định tại điều này không bao gồm:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các hàng hóa và dịch vụ cho Căn Hộ gồm cả dịch vụ cung cấp khí đốt, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí Quản Lý hàng tháng: Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này (“**Ngày Bàn Giao**”) hoặc kể từ ngày Bên Mua được cho là đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại Khoản 5, Điều 11 của Hợp Đồng này.

c) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính phát sinh có liên quan đối với nhà ở và đất ở theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương Thức Thanh Toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam.

Tất cả các khoản thanh toán quy định của Hợp đồng này sẽ được Bên Mua thanh toán vào tài khoản duy nhất không hủy ngang sau đây:

- Tài khoản số: 6299066-001
- Tên tài khoản: Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View
- Tại: Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Mỹ Đình
- Mã Swift: IABBVNVX.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Lịch biểu thanh toán:

a) **Lịch biểu thanh toán Giá Bán Căn Hộ** (*chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*):

Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ (*bao gồm cả giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*) như sau:

- (i) Đối với trường hợp Bên Mua sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ, việc thanh toán sẽ được thực hiện như sau:
- **Thanh Toán Lần 1:** 30% của Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ngay khi ký Hợp Đồng này;
 - **Thanh Toán Lần 2:** 40% Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi Bên Bán hoàn thành việc đổ bê tông sàn tầng [...] của Nhà Chung Cư, dự kiến trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này;
 - **Thanh Toán Lần 3:** Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ thuần và toàn bộ khoản thuế giá trị gia tăng còn lại đối với Giá Bán Căn Hộ;
 - **Đợt Thanh Toán Cuối Cùng:** 5% của Giá Bán Căn Hộ thuần sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán vào ngày Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (ii) Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại mục (i) trên đây, việc thanh toán sẽ được thực hiện như sau:
- **Thanh Toán Lần 1:** 30% của Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ngay khi ký Hợp Đồng này;
 - **Thanh Toán Lần 2:** 10% Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi Bên Bán hoàn thành việc đổ bê tông sàn tầng 12 của Nhà Chung Cư, dự kiến trước ngày 30/06/2018;
 - **Thanh Toán Lần 3:** 15% Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi Bên Bán hoàn thành việc đổ bê tông sàn tầng 20 của Nhà Chung Cư, dự kiến trước ngày 30/09/2018;
 - **Thanh Toán Lần 4:** 15% Giá Bán Căn Hộ thuần và thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi Bên Bán hoàn thành việc cất nóc và hoàn thiện đến tầng 20 của Nhà Chung Cư, dự kiến trước ngày 31/12/2018;
 - **Thanh Toán Lần 5:** Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ thuần và toàn bộ thuế giá trị gia tăng còn lại đối với Giá Bán Căn Hộ;

- **Đợt Thanh Toán Cuối Cùng:** 5% của Giá Bán Căn Hộ thuần sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán vào ngày Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(b) Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên sẽ thống nhất chỉ định một bên thứ ba độc lập và có chức năng để thực hiện công việc đo đạc Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ ("**Diện Tích Đo Đạc Thực Tế**"); Diện Tích Đo Đạc Thực Tế của Căn Hộ sẽ là cuối cùng và ràng buộc Các Bên. Nếu Diện Tích Đo Đạc Thực Tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng:

- từ 2% trở xuống, Giá Bán Căn Hộ sẽ vẫn giữ nguyên không thay đổi; hoặc

- trên 2%, thì:

(i) Giá Bán Căn Hộ sẽ được tăng lên (nếu Diện Tích Đo Đạc Thực Tế lớn hơn diện tích ghi trong Hợp Đồng này) bằng một số tiền điều chỉnh được tính như sau:

$$\text{Số tiền điều chỉnh} = \text{Đơn Giá} \times \frac{\text{Diện Tích Đo Đạc Thực Tế} - \text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng}}{\text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng}}$$

(ii) Giá Bán Căn Hộ sẽ được giảm xuống (nếu Diện Tích Đo Đạc Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trg Hợp Đồng này) bằng một số tiền điều chỉnh được tính như sau:

$$\text{Số tiền điều chỉnh} = \text{Đơn Giá} \times \frac{\text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng} - \text{Diện Tích Đo Đạc Thực Tế}}{\text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng}}$$

Số tiền điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về diện tích Căn Hộ sẽ được điều chỉnh và thanh toán trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (tính trên Giá Bán Căn Hộ trước thuế đã điều chỉnh tương ứng theo quy định tại Điểm b) Khoản 3, Điều 3 của Hợp Đồng này cho Bên Bán vào ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao khoản kinh phí này bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Chất lượng Căn Hộ

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai Bên đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán sẽ hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng tiến độ xây dựng dự kiến tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Dự Án phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán sẽ hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ và thiết kế đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt; hệ thống thông tin liên lạc; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. **Quyền của Bên Bán:**
 - a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng, được tính và yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Khoản 3, Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có 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 chấp thuận của Bên Mua;
 - đ) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- g) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- h) Các quyền khác của Bên Bán bao gồm:
 - Đề xuất doanh nghiệp quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đáp ứng đủ các điều kiện của đơn vị quản lý và vận hành nhà chung cư theo pháp luật để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua;
 - Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư trong trường hợp Bên Bán còn các căn hộ, diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại nhà chung cư; số phiếu biểu quyết của Bên Bán sẽ được tính theo quy định hiện hành; và Hội Nghị Nhà Chung Cư sẽ quyết định theo đa số; và
 - Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành của Việt Nam.

2. Nghĩa Vụ của Bên Bán:

- a) Bảo đảm rằng trước khi ký kết Hợp Đồng này, Bên Bán đã được một ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã thỏa thuận với Bên Mua. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua bản sao hợp đồng bảo lãnh ngân hàng mà Bên Bán đã ký kết với ngân hàng thương mại có đủ năng lực vào thời điểm ký kết Hợp Đồng này.
- b) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về Dự Án và cung cấp 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 Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ;
- c) Cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình khi được Bên Mua yêu cầu;
- d) 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;
- đ) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận (nếu sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đó là bắt buộc);
- e) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- g) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- h) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- i) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- k) Làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp/cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, và Bên Mua có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các giấy tờ này trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán yêu cầu. Trường hợp Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn nêu trên, Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm làm thủ tục xin 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. Để làm rõ, việc Bên Mua tự chịu trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ không gây ra bất kỳ ảnh hưởng, trì hoãn nào đối với các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua đối với Bên Bán.

Bên Mua thừa nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thẩm quyền duy nhất của cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hà Nội, thời hạn để xem xét hồ sơ và cấp Giấy Chứng Nhận là phụ thuộc vào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực hết sức để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận dưới tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất;

- l) Trước khi Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức, xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, đính kèm Hợp Đồng này và công bố công khai Bản nội quy này tại khu vực lễ tân của Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký kết hợp đồng với doanh nghiệp quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đáp ứng đầy đủ các điều kiện về năng lực theo quy định pháp luật kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- m) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- n) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng trong phạm vi được pháp luật cho phép và Bên Bán sẽ có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép;
- o) Thu và gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này; quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư sau khi được thành lập theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng này;

- p) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng như thỏa thuận giữa Các Bên trong Hợp Đồng này và được hoàn thiện hoặc trang bị với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

Hồ sơ Căn Hộ được đề cập tại Điểm (a) Khoản 1 Điều 6 sẽ bao gồm cả bản vẽ đo đạc thực tế;

- b) Được sử dụng [...] chỗ để xe máy trong khu vực đỗ xe của Nhà Chung Cư theo quy định và mức phí theo Bản nội quy nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng, trên cơ sở phê duyệt của Dự Án và được đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;
- c) 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;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) 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;

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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Đo Đặc Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn [5%] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện giao nhận Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- e) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ hình thành trong tương lai tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu theo quy định của pháp luật;
- h) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;

- i) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và của Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm k, Khoản 2, Điều 5 của Hợp Đồng này);
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư và chuyển giao kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại điểm c khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phân Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này*) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí mà Bên Mua phải nộp theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) 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;
- h) Chấp hành các quy định của pháp luật về Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- n) Khi bất kỳ Dịch Vụ nào không được cung cấp bởi Bên Bán, không được cung cấp thông qua Bên Bán hoặc không được cung cấp bởi các bên thứ ba thay mặt cho Bên Bán, Bên Mua sẽ mua và ký các hợp đồng riêng biệt trực tiếp với các cơ quan và nhà cung cấp dịch vụ có liên quan về việc cung cấp các dịch vụ đó; Bên Bán tại đây đồng ý tạo điều kiện và hỗ trợ cần thiết cho Bên Mua trong việc mua và ký các hợp đồng cung cấp dịch vụ nói trên;
- o) Bên Mua sẽ cung cấp tất cả các tài liệu chính thức và ký tất cả các tài liệu có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sở hữu, công chứng và đăng ký cấp Giấy chứng nhận Căn Hộ theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán;
- p) Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận (*bằng việc thực hiện các thủ tục và cung cấp cho Bên Mua các tài liệu*) như quy định tại Điểm k, Khoản 2, Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết cho việc cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền, như:
- (i) bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận;
 - (ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật và/hoặc cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán (với điều kiện Bên Bán phải đưa ra yêu cầu đó phù hợp với pháp luật hay hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền);
 - (iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán;
 - (iv) thanh toán kịp thời thuế và phí Nhà nước cần thiết theo quy định của pháp luật và quy định trong Hợp Đồng này, cơ quan có thẩm quyền liên quan đến và cho mục đích việc cấp Giấy Chứng Nhận.

Cho dù có quy định tại Điểm (k), Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, nếu Bên Mua không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Điểm (p), Khoản 2, Điều 6, Bên Mua sẽ phải gánh chịu tất cả các trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng, chuyển nhượng Căn Hộ kể từ thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ.
2. 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 tùy thuộc vào quy định tại Khoản 3 dưới đây.
3. Các thỏa thuận khác của hai Bên:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí, phí tổn, Phí Quản Lý, Phí Dịch Vụ theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 này, Điểm (b) và (c), Khoản 1, Điều 3 của Hợp Đồng này (gọi chung là “**Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua**”).

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định rằng, Bên Bán phải trực tiếp thanh toán bất kỳ khoản Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua (*hoặc bất kỳ khoản tiền tăng lên trong tương lai hay khoản truy thu tăng thêm của Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua*) cho Chính phủ Việt Nam hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, và cho dù được quy định/áp đặt trước hay sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thanh toán khoản Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua đó hoặc các khoản tăng thêm đó cho Chính Phủ Việt Nam hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác và trong trường hợp này, Bên Mua sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày mà Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán và các chứng từ hợp lệ theo các phương thức thanh toán quy định tại Khoản 2 Điều 3. Các Bên đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua không hoàn lại các khoản Phí và Lệ Phí Phải Trả của Bên Mua đó theo Điểm (b) Khoản 4 Điều 7 này, bên cạnh các biện pháp và các quyền khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam, Bên Bán sẽ có quyền coi sự vi phạm đó như là một vi phạm thanh toán Phí Quản Lý và bởi vậy các quy định xử lý hậu quả trong trường hợp không thanh toán Phí Quản Lý sẽ được áp dụng.

Điều 8: Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- a) Bên Bán được coi là đã xây dựng và hoàn thành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này và đã thỏa mãn tất cả các điều kiện để bàn giao Căn Hộ nếu:
 - (i) Căn Hộ đã được xây dựng và hoàn thành theo thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt và các quy định khác liên quan đến việc xây dựng và hoàn thành Căn Hộ theo Hợp Đồng này;
 - (ii) các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng và hoàn thành theo các văn bản đã được phê duyệt của Dự Án, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;
 - (iii) Diện Tích Đo Đặc Thực Tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này trừ trường hợp được Bên Mua đồng ý.
- b) Phù hợp với quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 dưới đây của Điều 8, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ mà không được chậm trễ khi Bên Bán được coi là đã xây dựng và hoàn thành Căn Hộ như quy định ở Điểm a) Khoản 1, Điều 8 trên đây.
- c) Trong quá trình kiểm tra Căn Hộ để bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện bất kỳ lỗi hay khiếm khuyết, sai sót nào của Căn Hộ so với mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền ghi rõ yêu cầu sửa chữa, khắc phục những khiếm khuyết vào bảng đề nghị sửa chữa (“**Bảng Đề Nghị Sửa Chữa**”). Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được Bảng Đề Nghị Sửa Chữa của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này. Trong trường hợp Bên Bán không sửa chữa, khắc phục các

khiểm khuyết, sai sót trong thời hạn nói trên và bất cứ khoảng thời gian gia hạn nào khác do Các Bên thống nhất, Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao và các Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sau khi được bàn giao cho Bên Mua sẽ được áp dụng quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu, sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục.

2. Thời Hạn Bàn Giao

(a) Thời Hạn Bàn Giao

Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong tháng 06/2019 (“**Thời Hạn Bàn Giao**”), với điều kiện là Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 3 và Khoản 4, Điều 8 dưới đây của Hợp Đồng này một cách đầy đủ và đúng hạn. Thời Hạn Bàn Giao có thể được điều chỉnh theo quy định tại Điểm (b) dưới đây của Khoản 2 Điều 8 này, cụ thể.

(b) Điều chỉnh Thời Hạn Bàn Giao

Thời Hạn Bàn Giao sẽ có thể được điều chỉnh bởi Bên Bán bằng cách gửi một thông báo tới Bên Mua nêu rõ lý do điều chỉnh Thời Hạn Bàn Giao và khoảng thời gian điều chỉnh đối với Thời Hạn Bàn Giao, cụ thể như sau:

- (i) Bên Bán có thể bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trước hoặc sau Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Khoản này là 90 (chín mươi) ngày kể từ Thời Hạn Bàn Giao;
- (ii) Trong trường hợp việc bàn giao bị chậm trễ do thay đổi chính sách, pháp luật Việt Nam, yêu cầu hoặc hành động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải do lỗi của bất kỳ Bên nào và/ hoặc các Sự Kiện Bất Khả Kháng khác, Thời Hạn Bàn Giao sẽ được gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và một thời gian hợp lý để Bên Bán khắc phục các hậu quả của sự kiện hoặc tình huống đó;

3. Thông Báo Bàn Giao

(a) Trước Ngày Bàn Giao ít nhất là 14 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo (“**Thông Báo Bàn Giao**”) cho Bên Mua, trong đó:

- (i) yêu cầu Bên Mua thanh toán đợt thanh toán lần ba (đối với trường hợp quy định tại mục (ii) điểm a khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này) hoặc đợt thanh toán lần năm (đối với trường hợp quy định tại mục (i) điểm a khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này) của Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và bất kỳ số tiền Bên Mua đã đến hạn thanh toán nhưng Bên Mua còn chưa thanh toán;
- (ii) quy định cụ thể về Ngày Bàn Giao và thời gian diễn ra việc bàn giao, thời gian đó là một thời điểm cụ thể của Ngày Bàn Giao do Bên Bán xác định vào các ngày làm việc trong tuần từ Thứ Hai đến Thứ Sáu;

(iii) quy định cụ thể địa điểm kiểm tra và bàn giao Căn Hộ.

- (b) Bên Mua sẽ có nghĩa vụ (i) thanh toán số tiền đạt đủ 95% của Giá Bán Căn Hộ thuần và toàn bộ thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; và (ii) nhận bàn giao Căn Hộ vào thời gian cụ thể như được quy định tại Thông Báo Bàn Giao.

4. Thủ tục bàn giao

- (a) Bên Mua phải thực hiện tất cả các thu xếp và chuẩn bị cần thiết để việc bàn giao Căn Hộ được diễn ra vào Ngày Bàn Giao và tại thời điểm bàn giao cụ thể (nếu có) như được quy định tại Thông Báo Bàn Giao;
- (b) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; theo vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này, phù hợp với quy định tại Điểm (e) Khoản 1, Điều 5 của Hợp Đồng này;
- (c) Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ và tại thời điểm bàn giao cụ thể, theo quy định tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo mẫu như tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này để xác nhận rằng Căn Hộ đã được bàn giao và chuyển cho Bên Mua thỏa mãn yêu cầu của Bên Mua ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**") trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng các điều kiện để bàn giao;
- (d) Bên Bán sẽ có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nếu (i) Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng các điều kiện để bàn giao và/ hoặc (ii) nếu Bên Mua không thanh toán đủ 95% của Giá Bán Căn Hộ, toàn bộ thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- (đ) Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn Hộ đã được bàn giao và được Bên Mua chấp nhận và đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng này và thỏa mãn, đáp ứng yêu cầu của Bên Mua trừ trường hợp Căn Hộ vẫn còn khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng nhỏ (nếu có) và Bên Mua vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng nói trên sẽ được Bên Bán khắc phục theo quy định về bảo hành.

5. Không nhận bàn giao Căn Hộ

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp (a) không có mặt tại địa điểm và thời gian quy định tại Thông Báo Bàn Giao để nhận bàn giao Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao, trong thời hạn 15 ngày kể từ Ngày Bàn Giao (*ngày hết hạn của thời hạn 15 ngày làm việc này được gọi là "**Ngày Hết Hạn Bàn Giao**"*) hoặc (b) đến kiểm tra tại địa điểm và thời gian quy định tại Thông Báo Bàn Giao nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng, các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

- (i) Nếu Bên Bán nhận được ít nhất 95% của Giá Bán Căn Hộ do Bên Mua thanh toán và toàn bộ thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua được cho là đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ và Căn Hộ được cho là đã được bàn giao cho

Bên Mua kể từ Ngày Hết Hạn Bàn Giao hoặc kể từ ngày Bên Bán nhận được tổng cộng 95% Giá Bán Căn Hộ và toàn bộ thuế giá trị gia tăng tùy thuộc ngày nào muộn hơn và Bên Bán được cho là đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Trong trường hợp đó, Bên Mua không được đưa ra bất cứ lý do nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và, bằng quyết định của Bên Bán, vi phạm đó sẽ được xử lý theo bất kỳ các quy định nào dưới đây:

- Bên Bán sẽ đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; hoặc
- Bên Bán sẽ thực hiện việc kiểm tra và bàn giao Căn Hộ vào Ngày Hết Hạn Bàn Giao mà không có sự hiện diện của Bên Mua và sau đó thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc kiểm tra và bàn giao diễn ra. Kể từ Ngày Bàn Giao hoặc Ngày Hết Hạn Bàn Giao (tùy từng trường hợp), Bên Mua sẽ được coi là đã chấp nhận và nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này.

Khi đó, Bên Bán sẽ ký xác nhận vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà không có sự hiện diện của Bên Mua. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn Hộ đã được bàn giao, được Bên Mua chấp nhận và ràng buộc Các Bên. Cho dù Bên Mua vắng mặt trong quá trình bàn giao Căn Hộ và bất kể là Bên Mua đã chiếm hữu Căn Hộ hay chưa, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ như đã nhận bàn giao Căn Hộ và phải gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, bao gồm cả các nghĩa vụ về tài chính có liên quan như Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư hay các loại phí, lệ phí, chi phí và phí tổn khác phát sinh liên quan.

- (ii) Trong trường hợp Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và toàn bộ thuế giá trị gia tăng tính trên Giá Bán Căn Hộ trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua, Bên Bán có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và áp dụng các quy định tương tự như trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ tại mục (i) trên đây.
 - (iii) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý kể từ ngày Bên Mua được coi như đã chấp nhận và nhận bàn giao Căn Hộ.
6. Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ có quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ bất kể Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 9: Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà Ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng hoặc tài liệu tương tự mà pháp luật quy định (gọi

chung là “**Biên Bản Nghiệm Thu Tòa Nhà**”) để Các Bên xác định thời điểm bắt đầu bảo hành nhà ở.

3. Nội dung và các hạng mục bảo hành (“**Các Hạng Mục Bảo Hành**”) đối với Căn Hộ bao gồm:
 - a) Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
 - b) Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở (ví dụ như đèn, thiết bị gia dụng, đồ đạc) và các thiết bị khác mà Bên Bán trang bị và lắp đặt tại Căn Hộ không thuộc nội dung bảo hành tại điểm a, khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Bên Mua phải nỗ lực tối đa hoặc sử dụng các biện pháp hợp lý để tránh và giảm thiểu thiệt hại hoặc khuyết tật trong Các Hạng Mục Bảo Hành. Nếu không, quyền và lợi ích của Bên Mua theo Bảo Hành sẽ bị giảm đi tương ứng. 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.
5. Thời gian bảo hành Các Hạng Mục Bảo Hành của Căn Hộ tại Điểm (a), Khoản 3 trên đây là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký Biên Bản Nghiệm Thu Nhà Chung Cư. Thời gian bảo hành Các Hạng Mục Bảo Hành khác tính từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và thực hiện theo quy định của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường (bao gồm bất kỳ hao mòn hay khấu hao tự nhiên nào của Hạng Mục Bảo Hành);
 - b) Trường hợp hư hỏng, mất mát hoặc thiệt hại do lỗi hoặc sự bất cẩn của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra (gọi chung là “**Đại Diện của Bên Mua**”);
 - c) Trường hợp hư hỏng, mất mát hoặc thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5, Điều này;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3, Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

- e) Bất kỳ thiệt hại, mất mát hoặc khuyết tật nào đối với bất kỳ Các Hạng Mục Bảo Hành nào gây ra do việc sử dụng sai mục đích Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc việc sử dụng sai hướng dẫn Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc thực hiện bất kỳ công việc tự ý lắp đặt hay công việc tự ý xây dựng hay công việc thay đổi nào liên quan đến Căn Hộ bởi Bên Mua và/ hoặc các Đại Diện Của Bên Mua;
 - g) Bất kỳ thiệt hại, mất mát hoặc khuyết tật nào đối với bất kỳ Các Hạng Mục Bảo Hành nào gây ra do Bên Mua và/ hoặc các Đại Diện Của Bên Mua không vận hành một cách đúng đắn Các Hạng Mục Bảo Hành hoặc Căn Hộ;
7. 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 các Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp và cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác đối với Căn Hộ theo các quy định của Luật Việt Nam.
- 10.2 Trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận:
 - (a) Bên Mua có quyền chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho một bên khác nếu tất cả các điều kiện sau đã được thỏa mãn:
 - (i) Bên Mua đã thanh toán tất cả các đợt thanh toán của Giá Bán Căn Hộ và bất kỳ các khoản tiền nào khác theo Hợp Đồng này khi đến hạn;
 - (ii) bên nhận chuyển nhượng hội đủ điều kiện mua và sở hữu nhà ở (kể cả Căn Hộ) tại Việt Nam theo quy định của pháp luật;
 - (iii) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua đã ký các tài liệu cần thiết cho việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; và
 - (iv) việc chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật;
 - (b) Bên Mua có thể thực hiện các giao dịch khác liên quan đến nhà ở (thế chấp, tặng cho các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng) nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 ở trên, bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ được hưởng các quyền và lợi ích và phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 10.4 Bên Bán có thể chuyển nhượng hoặc ký hợp đồng phụ bất kỳ hoặc tất cả các quyền và/hoặc các nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này tại bất kỳ thời điểm nào nếu có sự đồng ý của Bên Mua.

Điều 11: Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Đo Đạc Thực Tế của Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được liệt kê tại Phần C, Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.
2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm những diện tích, thiết bị được quy định tại Phụ lục 4 của Hợp đồng này.
3. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Bên Mua được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:
 - a) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là: 16.000 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuê GTGT). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trước Phí Quản Lý này hàng tháng, trong thời gian không chậm hơn mười (10) ngày đầu tiên của mỗi tháng kể từ Ngày Bàn Giao.

Phí Quản Lý sẽ được xác định và xem xét điều chỉnh tùy từng thời điểm theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua, nhưng không vượt quá mức phí do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội quy định.
 - b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục Dịch Vụ Quản Lý, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Điều 12: Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Bên Mua chậm thanh toán

- 1.1. Bất kỳ việc chậm thanh toán nào của Bên Mua đối với Giá Bán Căn Hộ hoặc bất kỳ các khoản tiền khác đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (*như thuế và phí Nhà nước, Phí Quản Lý*) sẽ được giải quyết và xử lý như sau:
 - (a) Nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ đợt thanh toán nào trong số các đợt thanh toán của Giá Bán Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác đến hạn và phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, cùng với việc phải thanh toán các đợt thanh toán và khoản tiền còn chưa thanh toán đó, Bên Mua sẽ có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tiền lãi ("**Lãi Chậm Trả**") tính trên khoản tiền chưa được thanh toán với lãi suất bằng lãi suất đối với các khoản tiền cho vay ngắn hạn bằng tiền Đồng được công bố bởi Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam vào ngày đầu tiên của tháng mà trong tháng đó xảy ra sự kiện có áp dụng lãi suất cộng thêm 2%/năm, trừ trường hợp Luật Việt Nam quy định một lãi suất tối đa, thì trong trường hợp đó lãi suất phạt sẽ là lãi suất tối đa đó, được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày khoản tiền đó được thanh toán đầy đủ (*hoặc đến ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này – nếu Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điểm 1.1.(b), Khoản 1, Điều 12 dưới đây*), cộng dồn hàng ngày, và trên cơ sở một năm có 365 ngày.

- b) Bất kể và không ảnh hưởng đến các quy định tại Điểm 1.1 (a), Khoản 1, Điều 12 trên đây và các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm khác mà Bên Bán được áp dụng theo Hợp Đồng này hoặc pháp luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ đợt thanh toán, khoản tiền nào trong số các đợt thanh toán của Giá Bán Căn Hộ hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn và phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng 60 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của đợt thanh toán hay khoản tiền đó, Bên Bán sẽ có quyền, tại bất kỳ thời điểm nào sau đó, phát hành cho Bên Mua một thông báo chính thức rằng, Bên Bán sẽ chấm dứt Hợp Đồng này nếu khoản tiền gốc và Lãi Chậm Trả không được thanh toán đầy đủ trong thời hạn cụ thể được quy định trong thông báo, không ít hơn 15 ngày kể từ ngày thông báo. Nếu khoản tiền gốc và tiền lãi tính trên khoản thanh toán gốc đó không được thanh toán đầy đủ trong thời hạn cuối cùng này, Bên Bán sẽ có quyền (i) chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua mà không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh mà Bên Mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này và/hoặc (ii) nếu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, coi vi phạm của Bên Mua như là vi phạm thanh toán Phí Quản Lý và bởi vậy các quy định xử lý hậu quả trong trường hợp không thanh toán Phí Quản Lý sẽ được áp dụng.
- c) Thứ tự ưu tiên thanh toán các khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ, khoản tiền đến hạn phải trả của Bên Mua sẽ được thực hiện như sau: (i) Khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ chưa thanh toán và/hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn phải trả nhưng chưa trả; (ii) Lãi Chậm Trả tính trên khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn phải trả nhưng chưa trả.
- 1.2. Trường hợp chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp Đồng này theo Điểm 1.1, Khoản 1 Điều 12 trên đây và/hoặc Khoản 5, Điều 8 trên đây Bên Bán sẽ có quyền áp dụng bất kỳ các quy định nào sau đây:
- (a) Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua trả và Bên Mua sẽ có trách nhiệm trả cho Bên Bán một khoản phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% Giá Bán Căn Hộ (*không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*) và Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Bán (có thể bao gồm cả khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Mới và Giá Bán Căn Hộ nếu Giá Bán Mới thấp hơn Giá Bán Căn Hộ nếu phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm xác định thiệt hại);
- (b) Nếu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán sẽ có quyền yêu cầu Bên Mua hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu để Bên Bán bán lại như quy định tại Điểm (c) dưới đây.
- Trong thời hạn 10 ngày đó, Bên Mua có nghĩa vụ (i) trả lại Căn Hộ cho Bên Bán trong tình trạng và điều kiện như mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, và (ii) chuyển giao và cung cấp cho Bên Bán toàn bộ các chìa khóa cũng như các phương tiện khác để vào Căn Hộ, nếu Bên Mua không thực hiện những công việc trên, bằng quyết định của mình, Bên Bán sẽ có toàn quyền sử dụng tất cả các phương tiện phù hợp với quy định của pháp luật mà Bên Bán cho là cần thiết để vào được Căn Hộ và lấy lại, kiểm soát và bảo vệ Căn Hộ;
- (c) Bên Bán sẽ có quyền tự do chào bán Căn Hộ và ký kết các hợp đồng mua bán Căn Hộ với bất kỳ bên thứ ba nào; trong phạm vi quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Bán được coi là đã được Bên Mua chỉ định không hủy ngang làm đại diện theo ủy quyền của Bên Mua cho mục đích này;

- (d) Bên Bán sẽ có quyền nhận và giữ lại giá bán của Căn Hộ do bên mua thứ ba thanh toán theo hợp đồng mới được ký kết giữa Bên Bán và bên mua thứ ba này (“**Giá Bán Mới**”) và sẽ chỉ hoàn trả cho Bên Mua Khoản Tiền Hoàn Trả như được xác định tại Điểm (e) dưới đây;
- (đ) Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên mua thứ ba hoặc trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy từng thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền (“**Khoản Tiền Hoàn Trả**”) là khoản chênh lệch giữa tổng của tất cả các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (*để thanh toán Giá Bán Căn Hộ*) đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này và tổng của (i) khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Bán như đề cập tại Điểm (a), Khoản 1.2, Điều 12 trên đây; (ii) Lãi Chậm Trả (*được tính cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này*) và (iii) thuế và phí Nhà Nước mà Bên Bán phải chịu theo Hợp Đồng này hoặc Bên Bán đã trả cho Nhà nước thay cho Bên Mua mà không được hoàn trả lại (*như thuế giá trị gia tăng*).

Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua Khoản Tiền Hoàn Trả mà không có lãi hoặc bất kỳ khoản bồi thường nào khác;

- (e) Cho dù có các quy định tại Điểm (d) và (đ) trên đây của Khoản 1.2, Điều 12 này, trong trường hợp tổng của tất cả các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này (*để thanh toán Giá Bán Căn Hộ*) nhỏ hơn tổng của tất cả các khoản tiền được nêu tại mục (i), (ii) và (iii) của Điểm (đ) nêu trên, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán khoản thâm hụt tương đương với số tiền chênh lệch đó cho Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ khi Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên mua thứ ba hoặc trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy từng thời điểm nào đến trước và không có Khoản Tiền Hoàn Trả nào sẽ được áp dụng và trả cho Bên Mua;

2. **Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ**

Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn bàn giao căn hộ như quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với khoản tiền lãi (“**Phạt Do Chậm Bàn Giao**”) tính trên tổng số tiền trong Giá Bán Căn Hộ đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán được tính cho khoảng thời gian kể từ khi hết Thời Hạn Bàn Giao (và bất kỳ khoảng thời gian điều chỉnh/gia hạn nào được phép theo Hợp Đồng) cho đến ngày bàn giao thực tế với lãi suất bằng lãi suất đối với các khoản tiền cho vay ngắn hạn bằng tiền Đồng được công bố bởi Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam vào ngày đầu tiên của tháng mà trong tháng đó xảy ra sự kiện có áp dụng lãi suất cộng thêm 2%/năm, trừ trường hợp Luật Việt Nam quy định một lãi suất tối đa, thì trong trường hợp đó lãi suất phạt sẽ là lãi suất tối đa đó, cộng dồn hàng ngày, và trên cơ sở một năm có 365 ngày.

Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán của Giá Bán Căn Hộ và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 8% của Giá Bán Căn Hộ (*chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*) mà Bên Mua đã thanh toán và khoản bồi thường cho toàn bộ thiệt hại thực tế đã gây ra cho Bên Mua trong vòng 45 (bốn mươi lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua.

3. Tiếp tục hiệu lực

Cho dù Hợp Đồng này bị chấm dứt cũng sẽ không làm phương hại đến bất kỳ các quyền nào của Bên không vi phạm hoặc các nghĩa vụ của Bên vi phạm mà phát sinh từ việc vi phạm Hợp Đồng này trước khi Hợp Đồng này bị chấm dứt và việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không làm mất hoặc giảm hiệu lực và tính ràng buộc của bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này mà quy định đó được quy định rõ ràng là sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

Các điều và quy định sau đây sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt:

- (i) Điều 12 này;
- (ii) bất kỳ quy định và điều khoản nào của Hợp Đồng này quy định về nghĩa vụ và/ hoặc trách nhiệm sẽ được bất kỳ Bên nào thực hiện sau khi hoặc do Hợp Đồng này chấm dứt; và
- (iii) bất kỳ quy định và điều khoản nào khác được Các Bên đồng ý rõ ràng là sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt.

Điều 13: Cam kết, tuyên bố và bảo đảm của Các Bên

1. Bên Bán cam kết, tuyên bố và bảo đảm:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết, tuyên bố và bảo đảm:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hoặc lừa dối.
4. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của 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 quy định khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị 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.
5. Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán rằng Bên Mua có quyền hợp pháp và có khả năng để mua và sở hữu Căn Hộ ở Việt Nam theo pháp luật Việt Nam.
6. 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 rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”).
2. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên công nhận và đồng ý rằng, sự khó khăn về kinh tế, sự suy giảm hay suy thoái năng lực tài chính của bất kỳ Bên nào sẽ không cấu thành một Sự Kiện Bất Khả Kháng, việc xảy ra những tình trạng này sẽ không giải thoát hay làm giảm trách nhiệm của bên bị ảnh hưởng khỏi các nghĩa vụ và trách nhiệm trong Hợp Đồng này.
3. Bất kỳ Bên nào viện dẫn lý do bất khả kháng để biện hộ cho việc vi phạm nghĩa vụ của mình, phải thông báo đến Bên kia về sự kiện bất khả kháng này bằng văn bản trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Việc một trong Các Bên không thực hiện hay chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nếu việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện nghĩa vụ đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.
4. Việc thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng chịu tác động của sự kiện bất khả kháng 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 Khoản 5, Điều 14 của Hợp Đồng này.
5. Cho dù có quy định tại Khoản 4, Điều 14 trên đây, trường hợp một thông báo bằng văn bản được đưa ra theo Khoản 3, Điều 14 và Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo vẫn còn tiếp diễn vượt quá hai (02) tháng, Các Bên có thể bàn bạc và thống nhất một cách thiện chí về cách thức tốt nhất để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Tuy nhiên, nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo vẫn còn tiếp diễn nhiều hơn sáu (06) tháng, một Bên sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản gửi đến Bên kia.

Điều 15: Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt trong một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện, điều khoản và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 15 này được quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 16: Thông báo

1. Bất kỳ thông báo hay liên lạc, yêu cầu, khiếu nại nào được yêu cầu hay cho phép theo Hợp Đồng này giữa Bên Bán và Bên Mua phải được lập bằng văn bản và gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi tận tay đến địa chỉ ghi tại phần đầu của Hợp Đồng ("**Thông Báo**").

Nếu Bên Mua có nhiều cá nhân, thì người được ủy quyền dưới đây bởi các cá nhân đó sẽ nhận Thông Báo:

Ông/Bà:.....

2. Bất kỳ Thông Báo nào được gửi tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào thời điểm sau:

- (a) nếu được trao tận tay, vào thời điểm chuyển giao; và
- (b) nếu gửi bằng thư bảo đảm, vào lúc 10 giờ sáng của Ngày Làm Việc thứ ba sau ngày gửi nếu gửi trong Hà Nội và của Ngày Làm Việc thứ năm sau ngày gửi nếu gửi ngoài Hà Nội;

với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu việc trao tận tay xảy ra vào sau 6 giờ chiều của một Ngày Làm Việc hoặc vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc, Thông Báo sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào lúc 9 giờ sáng của Ngày Làm Việc tiếp theo.

3. Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ của Bên nào sẽ phải được thông báo ngay tới Bên kia bằng văn bản, với điều kiện là thông báo đó chỉ có hiệu lực vào:

- (a) ngày được ghi trong Thông Báo là ngày thay đổi địa chỉ; hoặc
- (b) nếu trong Thông Báo không ghi ngày hoặc ngày được ghi trong Thông Báo ít hơn 10 Ngày Làm Việc sau ngày gửi Thông Báo, ngày tiếp theo của mười (10) Ngày Làm Việc sau ngày Thông Báo thay đổi đã được gửi.

4. Cho mục đích của Hợp Đồng này, "**Ngày Làm Việc**" là ngày mà các ngân hàng Việt Nam mở cửa giao dịch bình thường, để tránh hiểu nhầm, sẽ không bao gồm các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ Lễ.

Điều 17: Các thỏa thuận khác

1. Xin cấp Giấy Chứng Nhận

- (a) Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết rằng Bên Bán được thay mặt Bên Mua để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và nhận Giấy Chứng Nhận từ cơ quan có thẩm

quyền, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Theo đó, Bên Bán sẽ có quyền xin cấp và nhận Giấy Chứng Nhận từ cơ quan có thẩm quyền;

- (b) Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp và giao cho Bên Bán, Bên Bán sẽ gửi Bên Mua một thông báo bằng văn bản về việc đó. Bên Bán sẽ bàn giao và giao cho Bên Mua bản gốc Giấy Chứng Nhận chỉ sau khi Bên Bán nhận được Khoản Thanh Toán Cuối Cùng và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán;
- (c) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Khoản Thanh Toán Cuối Cùng của Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3, Điều 3 và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán. Nếu Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán Khoản Thanh Toán Cuối Cùng của Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3, Điều 3 và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán nhưng chưa thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Bán có quyền giữ Giấy Chứng Nhận để thu hồi khoản tiền quá hạn.

2. Chuyển giao quyền sở hữu

Quyền sở hữu đối với Căn Hộ sẽ chuyển giao sang cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán 100% Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo Điều 3.

3. Các điều khoản khác:

- (a) Mỗi Bên sẽ nỗ lực một cách hợp lý để hỗ trợ và hợp tác với Bên kia trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nhưng không làm ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ tương ứng của họ theo Hợp Đồng này.
- (b) Các thông tin được đưa ra trong các tài liệu tiếp thị (như các tờ rơi, sách, giấy tờ quảng cáo, các căn hộ trưng bày và các căn hộ mẫu) chỉ mang tính chất minh họa.
- (c) Hợp Đồng này được điều chỉnh và thực hiện theo Pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- (d) Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bên Mua quy định tại Hợp Đồng này sẽ là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của tất cả các cá nhân/ tổ chức được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/ tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên Mua dưới đây). Vì vậy, Bên Bán có quyền tìm kiếm và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm đối với bất kỳ cá nhân/tổ chức nào được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này, dù là riêng rẽ hay cùng nhau, theo thứ tự hoặc cách thức nào mà Bên Bán cho là phù hợp, đối với các biện pháp khắc phục một phần hoặc toàn bộ, và hoàn toàn thực hiện theo quyết định của Bên Bán theo quy định pháp luật và trong phạm vi pháp luật cho phép.

Bất kỳ quyền, nghĩa vụ và cam kết của Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, nghĩa vụ và cam kết của tất cả các cá nhân/tổ chức được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên Mua dưới đây). Bên Mua sẽ được coi là vi phạm nghĩa vụ, cam kết,

tuyên bố và bảo đảm của Bên Mua hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này nếu tất cả hoặc bất kỳ cá nhân/tổ chức nào được ghi nhận là Bên Mua trong Hợp Đồng này vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ, cam kết, tuyên bố và bảo đảm nào của Bên Mua hoặc vi phạm những quy định đó.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp liên quan đến và/hoặc phát sinh từ Hợp Đồng này trước tiên sẽ được giải quyết thông qua thảo luận và thương lượng thiện chí giữa Các Bên. Trong trường hợp Các Bên không thể giải quyết được bất kỳ tranh chấp nào thông qua thảo luận và thương lượng thiện chí trong thời hạn hai (2) tháng kể từ ngày phát sinh tranh chấp đó, một trong Các Bên có thể đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được ghi dưới đây.
2. Hợp Đồng này được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt và hai bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự sai khác giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản bằng mỗi thứ tiếng; Bên Bán sẽ giữ ba (03) bản tiếng Việt và một (01) bản bằng tiếng Anh để để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

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

3. 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./.

Hợp Đồng này được ký bởi Các Bên vào ngày: [...] tháng [...] năm [...]

Bên Mua:

Họ và tên:

Thay mặt Bên Bán: CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TÂY HỒ VIEW

Họ và tên: Phạm Đình Hòa
Chức vụ: Tổng Giám đốc

PHỤ LỤC 1: MÔ TẢ CĂN HỘ

Căn Hộ số: [...]

Tầng: [...]

Toà Nhà: [...]

Hồ sơ kèm theo:

A. Sơ đồ mặt bằng sàn.

B. Mô Tả Căn Hộ Hoàn Thiện: [...]

C. Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.

KHU VỰC	MỤC	MÔ TẢ
PHÒNG KHÁCH/PHÒNG ĂN/PHÒNG BẾP	Sàn	Gạch porcelain 600mm X 600mm và phào chân tường 100mm X 600mm.
	Tường	Sơn nước hoàn thiện (2 lớp bột bả, 1 lớp sơn lót, 2 nước hoàn thiện). Thương hiệu sản phẩm: Jotun, Dulux hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Trần	Trần thạch cao dày 9mm, khung chìm, sơn nước.
	Cửa đi chính	Cửa gỗ verneer chống cháy và khóa
	Cửa kính và cửa sổ	Hệ nhôm kính sơn tĩnh điện, kính trong, loại cường lực
	Tủ bếp dưới	Tủ bếp dưới hoàn thiện melamine. Mặt bếp bằng đá nhân tạo solid surface. Không bao gồm bếp, chậu và vòi.
	Chiếu sáng	Hệ thống đèn trần downlight.
	Thiết bị điện	Công tắc và ổ cắm điện, đầu ra cho TV, điện thoại và internet
Hệ thống nước nóng	Được cung cấp. Thương hiệu sản phẩm: Ariston hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.	
PHÒNG NGỦ	Sàn	Sàn gỗ laminate nhãn hiệu Newsky hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương
	Tường	Sơn nước hoàn thiện (2 lớp bột bả, 1 lớp sơn lót, 2 nước hoàn thiện). Thương hiệu sản phẩm: Jotun, Dulux hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Trần	Trần thạch cao dày 9mm, khung chìm, sơn nước.
	Cửa	Cửa gỗ hoàn thiện verneer và khóa
	Cửa kính và cửa sổ	Hệ nhôm kính sơn tĩnh điện, kính trong loại cường lực

	Thiết bị điện	Công tắc và ổ cắm điện, đầu ra cho TV, điện thoại và internet
	Chiếu sáng	Hệ thống đèn trần downlight.
PHÒNG TẮM	Sàn	Gạch porcelain 300mm X 600mm chống trơn trượt.
	Tường	Gạch porcelain 300mm X 600mm đến sát trần
	Trần	Trần thạch cao chống ẩm dày 9mm, khung chìm, sơn nước.
	Cửa	Cửa gỗ hoàn thiện verneer và khóa
	Thiết bị vệ sinh	Vòi chậu rửa, bồn cầu, vòi sen tay, lô giấy Vs, thanh treo khăn tắm, móc treo, nhãn hiệu Toto hoặc tương đương. Chậu rửa đá nhân tạo Opaly Kính cường lực cho vách tắm và cửa đi, phụ kiện nhập khẩu. Bồn tắm, vòi nước cho bồn tắm (chỉ áp dụng cho căn hộ PH1 và PH2)
	Hệ thống nước nóng	Được cung cấp. Thương hiệu sản phẩm: Ariston, Ferroli hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Thiết bị điện	Công tắc và ổ cắm điện được cung cấp.
	Chiếu sáng	Hệ thống đèn trần downlight.
	Gương	Gương mài vát cạnh, dày 5mm.
Hệ thống quạt hút	Hệ thống quạt hút được cung cấp	

KHU VỰC	MỤC	MÔ TẢ
PHÒNG GIẶT	Sàn	Gạch porcelain 300mm X 300mm và phào chân tường. Phòng giặt được cung cấp thoát sàn
	Tường	Sơn nước hoàn thiện. Thương hiệu sản phẩm: Jotun, Dulux hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Trần	Trần thạch cao, sơn nước.
	Cửa	Cửa gỗ hoàn thiện verneer và khóa
	Thiết bị điện/nước	Công tắc và ổ cắm điện được cung cấp. Có dự trữ sẵn điểm cấp và thoát nước trong phòng giặt cho máy giặt
	Chiếu sáng	Hệ thống đèn trần downlight.
BAN CÔNG/LOGIA	Sàn	Gạch porcelain 300mm X 300mm chống trơn và phào chân tường. Được cung cấp thoát sàn.
	Tường	Sơn nước hoàn thiện (2 lớp bột bả, 1 lớp sơn lót, 2 nước hoàn thiện). Thương hiệu sản phẩm: Jotun, Dulux hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Trần	Sơn nước hoàn thiện (2 lớp bột bả, 1 lớp sơn lót, 2 nước hoàn thiện).
	Cửa kính và cửa sổ	Hệ nhôm kính sơn tĩnh điện, kính trong loại cường lực
	Lan can	Lan can, tay vịn bằng thép đặc, sơn hoàn thiện.
	Chiếu sáng	Hệ thống đèn trần downlight.
CÁC MỤC KHÁC	Tủ điện	Tủ điện nguồn và tủ điện tín hiệu được cung cấp tại lõi vào căn hộ
	Hệ thống kiểm soát và gọi cửa	Điện thoại và bảng gọi cửa căn hộ loại audio
	Hệ thống lạnh	Hệ thống ống đồng bảo ôn, dây cấp nguồn, ống thoát nước ngưng điều hòa được cung cấp sẵn cho khu vực phòng khách/phòng ăn và phòng ngủ.
	Ống gió hút mùi bếp	Được cung cấp
	Hệ thống thang máy	Hệ thống thang máy tiêu chuẩn quốc tế. Thương hiệu sản phẩm: ThyssenKrupp, Kone hoặc sản phẩm có chất lượng tương đương.
	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	Đầu phun sprinkler được cung cấp cho căn hộ, sảnh thang và khu vực công cộng
	Chống thấm	Tất cả khu vực ướt đều được chống thấm
	Dịch vụ truyền hình	Được cung cấp bởi đơn vị thứ ba
	Dịch vụ internet	
Dịch vụ điện thoại		

Chú thích: trong trường hợp thay đổi trang thiết bị kỹ thuật (bao gồm cả trang thiết bị tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận với Bên Mua.

PHỤ LỤC 2: BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ²

BIÊN BẢN NÀY được lập vào ngày

BỞI:

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN TÂY HỒ VIEW

Địa chỉ liên hệ: Tầng 2, Nhà mẫu Kosmo Tây Hồ, số 101 đường Xuân La, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (844) 3.555.3399

(Sau đây gọi là “**Bên Bán**”)

Liên quan đến việc bàn giao căn hộ sau đây:

Vị trí :
Toà nhà :
Tầng :
Căn Hộ số :

(Sau đây gọi là “**Căn Hộ**”)

và:

Trường hợp Khách Hàng là cá nhân:

Ông/ Bà :
CMTND số :
Ngày cấp : tại

Trường hợp Khách Hàng là tổ chức:

Giấy CNĐKKD số:
Đại diện bởi:
Chức vụ:

(Sau đây gọi là “**Bên Mua**”)

Tất cả các thuật ngữ trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này, sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ ngày [...] giữa Bên Mua và Bên Bán liên quan đến việc mua và bán Căn Hộ (“**Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ**”).

1. Công Ty tại đây lập biên bản với những nội dung sau đây:

(a) Diện Tích Thông Thủy thực tế của Căn Hộ là [...] m²; Diện Tích Mặt Sàn Xây Dựng thực tế của Căn Hộ là [...] m².

² Ghi chú: Trước khi ký hợp đồng cụ thể, Bên Bán có thể cập nhật các thông tin mang tính mô tả trong mẫu biên bản này,.

Căn Hộ đã được chuyển giao và bàn giao đầy đủ cho Bên Mua và Bên Mua được coi là đã nhận bàn giao Căn Hộ và tiếp quản Căn Hộ từ Bên Bán vào ngày bàn giao thực tế như được quy định ở tiểu mục (c) dưới đây.

- (b) Bên Mua được coi là đã kiểm tra Căn Hộ và chấp nhận rằng Căn Hộ đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và thỏa mãn, đáp ứng yêu cầu của Bên Mua.
- (c) Ngày bàn giao thực tế là ngày: [...]. Thời Hạn Bảo Hành như được quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.
- (e) Bất kỳ Công Việc Trang Bị và Thay Đổi nào sẽ được thực hiện phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và pháp luật Việt Nam.
- (f) Bên Mua sẽ đảm nhiệm tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm, thanh toán tất cả các khoản phí và chi phí liên quan đến Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế bất kể là Bên Mua đã thực tế chiếm hữu/ sử dụng Căn Hộ hay chưa (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán).

Biên bản này được điều chỉnh và thực hiện theo Pháp luật của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Biên bản này được ký thành ba (03) bản gốc. Bên Bán giữ 02 (hai) bản và Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản. Tất cả các bản đều có giá trị ngang nhau.

THAY MẶT BÊN BÁN

BÊN MUA

(Chữ ký)

(Chữ ký)

(Tên viết bằng chữ in hoa)

(Tên viết bằng chữ in hoa)

PHỤ LỤC 3: PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ³

Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bao gồm:

- (a) Những khu vực không phải là phần sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua và chủ sở hữu khác; nhà sinh hoạt cộng đồng;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- (e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

³ Ghi chú: Tùy thuộc từng nhà chung cư cụ thể, trước khi ký hợp đồng cụ thể, bên bán có thể bổ sung danh mục này phù hợp quy định pháp luật hiện hành và thiết kế được phê duyệt.

PHỤ LỤC 4: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán, theo phê duyệt bao gồm:

- Phần diện tích để xe ô tô tại tầng hầm (ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được bố trí tại tầng hầm như chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng hầm đính kèm Hợp Đồng này;
- Diện tích khu thương mại (Cửa hàng Retail), văn phòng, dịch vụ cùng toàn bộ thiết bị, tiện nghi được thiết kế dành riêng cho khu vực này như: thang bộ, thang máy dành riêng cho khu vực này, chỗ đậu xe dành riêng cho Khu thương mại, văn phòng, dịch vụ;
- Khu rạp chiếu phim, nhà trẻ dịch vụ cùng toàn bộ thiết bị, tiện nghi được thiết kế dành riêng cho khu vực này như: thang bộ, thang máy dành riêng cho khu vực này, chỗ đậu xe dành cho Khu rạp chiếu phim, nhà trẻ;
- Phòng tập gym, bể bơi, phòng Yoga, phòng vui chơi trẻ em và các khu vực tủ có khóa hoặc không có khóa được bố trí tại phòng tập gym, bể bơi, phòng Yoga, phòng vui chơi trẻ em này.;
- Nhà hàng, quán Cafe, khu vực tủ có khóa hoặc không có khóa được bố trí tại Nhà hàng, quán Cafe;
- Văn phòng chủ đầu tư của Dự án;
- Phần diện tích căn hộ chưa bán;

PHỤ LỤC 5: BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

Điều 2. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để Hội nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất thông qua;

2. Đối với Kinh Phí Bảo Trì quy định tại Khoản 1 Điều 108 của Luật nhà ở 2014 thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư, Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư thực hiện cưỡng chế buộc Chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ;

3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);

4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho người sử dụng Nhà Chung Cư;

5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đối với phần sở hữu chung cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lưu giữ;

6. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư và cử người tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

7. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt;

8. Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
9. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt;
10. Phối hợp với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
11. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
13. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thuộc Nhà Chung Cư là đơn vị có chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật, được Ban Quản Trị (Chủ đầu tư khi Ban Quản Trị chưa được thành lập) ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;
2. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
3. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
 - a) Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
 - b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư;
 - c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dùng

chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động được bình thường;

- đ) Thu Phí Quản Lý và/hoặc Phí Dịch Vụ hàng tháng theo quy định khi được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư uỷ quyền;
- e) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Nhà Chung Cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và vi phạm các quy định có liên quan của pháp luật và/hoặc các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này, sau khi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà người sử dụng Nhà Chung Cư vẫn không nộp các kinh phí này;
- g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị và phối hợp với Ban Quản Trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- h) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Điều 4. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý Nhà Chung Cư này.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư:
 - a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - b) Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - c) Đề nghị Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua mức Phí Quản Lý Nhà Chung Cư;
 - d) Ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư sau khi đã được Hội nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở 2014.
 - e) Trường hợp Nhà Chung Cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 105 của Luật Nhà ở 2014 và được Hội nghị Nhà Chung Cư giao cho Ban Quản Trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư;
 - f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

- g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư;
 - i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
 - j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư;
 - k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại Khoản này;
 - l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật;
3. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
 4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ Nhà Chung Cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn Hộ
 - a) Quyền sở hữu đối với phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng;
 - b) Có quyền sở hữu, sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư này;
 - c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư;
 - đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung Cư;
 - g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
 - h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung Cư;

- i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
 - l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng Nhà Chung Cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp Căn Hộ
- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
 - b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
 - c) Tham gia Hội nghị Nhà Chung Cư, đóng góp chi phí vận hành Nhà Chung Cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư;
 - đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 1. 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 này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 3. Chấn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) 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;

- b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà Chung Cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư.
2. Phí dùng cho công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các loại phí hợp lý khác:
 - a. Phí Quản Lý hàng tháng là đồng/m². Khoản phí này bao gồm những khoản chi phí sau:
 - Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng như tiền điện chạy thang máy, tiền điện chiếu sáng, tiền nhiên liệu chạy máy phát điện dự phòng, tiền điện cho máy bơm ... v.v.
 - Thanh toán chi phí quản lý chung và các dịch vụ cung cấp của công ty quản lý.
 - Thanh toán dịch vụ vệ sinh chung bao gồm chi phí vệ sinh duy trì hàng ngày và chi phí vệ sinh làm sạch định kỳ.
 - Thanh toán dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh tòa nhà.
 - Thanh toán dịch vụ bảo vệ an ninh chung.
 - Thanh toán tiền lương và các chi phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị.
 - Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng (Chủ Căn Hộ tự mua bảo hiểm dành cho người/tài sản trong phạm vi khu vực sở hữu riêng của chủ Căn Hộ).
 - Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy.
 - Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí hợp lý.
 - Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính.
 - Phí trả các nhà thầu cung cấp dịch vụ.
 - Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..).

- Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật chung như thang máy, điều hoà không khí ...
- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính.
- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo hợp đồng dịch vụ quản lý và quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ban Quản Trị có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư phê duyệt, với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Chủ Căn Hộ.

- b. Trường hợp Chủ Căn Hộ, cư dân khác chưa (hoặc không) sử dụng Căn Hộ thì vẫn phải nộp phí quản lý hàng tháng theo quy định của nội quy này.
 - c. Chủ Căn Hộ đồng ý rằng phí quản lý hàng tháng cho năm hoạt động đầu tiên kể từ ngày bàn giao sẽ do công ty quản lý hoặc Chủ đầu tư quy định trên cơ sở hợp lý, đảm bảo đủ cho hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư và phù hợp với mặt bằng chung về mức phí không cao hơn mức phí do UBND Thành Phố quy định. Ở các thời điểm khác nhau, mức phí có thể điều chỉnh cao hơn hoặc thấp hơn mức quy định của địa phương nếu hợp lý và được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua. Mức thu phí quản lý hàng tháng không bao gồm phần hỗ trợ từ việc kinh doanh các diện tích thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
 - d. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị nếu được Hội Nghị Nhà Chung Cư uỷ quyền.
 - e. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán phí quản lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào quỹ bảo trì Nhà Chung Cư để sử dụng trong tương lai.
3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô...) sẽ được Chủ đầu tư (Khi Ban Quản Trị tòa Nhà Chung Cư chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị tòa Nhà Chung Cư quy định khi tòa Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị Nhà Chung Cư.

Điều 8. Một số quy định khác

1. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư: Các Chủ Sở Hữu và người sử dụng hợp pháp Căn Hộ (sau đây gọi là “**Cư Dân**”) sẽ không sử dụng bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư nào cho bất kỳ mục đích riêng hoặc mục đích công cộng nào mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Trị hoặc của Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp).
2. Sử dụng các thang máy:
 - a. Thang máy sẽ không được sử dụng để vận chuyển các đồ vật nặng vượt quá công suất chuyên chở theo thiết kế của thang máy;

- b. Cấm uống, ăn và hút thuốc trong các thang máy;
- c. Cấm bất kỳ hành động phá hoại hoặc hành động cư xử nào gây phiền toái/ ảnh hưởng cho những người sử dụng thang máy khác;
- d. Thang máy dịch vụ nên được đặt trước với Ban Quản Trị hoặc hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể) để sử dụng; và
- e. Trong trường hợp hoãn, không sử dụng thang máy mà sử dụng cầu thang gác thoát hiểm.

3. Thay đổi, bổ sung, lắp đặt và trang bị

- (a) Trong trường hợp Cư Dân 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 và không ảnh hưởng đáng kể đến các căn hộ xung quanh và việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư*), Cư Dân phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Công Ty hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.
- (b) Khi tiến hành công việc sửa chữa nêu trên, Cư Dân phải tuân thủ và đảm bảo các nhà thầu của mình tuân thủ các quy định dưới đây:
 - (i) Tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các quy định điều chỉnh công việc sửa chữa mà các cơ quan có thẩm quyền quy định tùy từng thời điểm; các luật, các quy định áp dụng và thực tiễn ngành xây dựng;
 - (ii) Lưu giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị theo các thức được Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp) chấp thuận;
 - (iii) Bồi thường các thiệt hại gây ra đối với Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của các Cư Dân khác trong Nhà Chung Cư cho Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị hoặc các Cư Dân khác (tùy từng trường hợp).
- (c) Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể) có quyền yêu cầu chấm dứt công việc sửa chữa không được phép hoặc không được thực hiện phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

4. Phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

Cư Dân sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn Hộ của mình hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bất kỳ hoá chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hoá chất, chất lỏng hoặc các nguyên liệu khác được sử dụng hoặc dự định sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các nguyên liệu khác được chứa trong bình xăng của ô tô hoặc động cơ đốt trong. Cư Dân sẽ không được phép tiến hành, giữ, thực hiện hoặc làm cho được thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Nhà Chung Cư và không cho phép bất kỳ thứ gì, bất kỳ sự kiện nào, bất kỳ hành động nào hoặc bất kỳ hành vi nào trong phạm vi Nhà Chung Cư gây ra hoặc có thể gây ra nguy cơ cháy hoặc có thể làm quá tải hoặc hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Nhà Chung Cư.

5. Thông tin

- (a) Cư Dân sẽ cập nhật/ cung cấp thông tin vào Mẫu Đăng Ký Cư Trú khi họ chuyển đến Đơn Vị Căn Hộ/ hay chuyển đi khỏi Đơn Vị Căn Hộ. Mỗi Cư Dân sẽ cung cấp thêm cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp cụ thể) và Doanh Nghiệp Quản Lý (nếu có) và cảnh sát/ công an khu vực (nếu được yêu cầu) tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc, hoặc trong trường hợp họ chuyển đi khỏi Căn Hộ, thì phải cung cấp tên, địa chỉ, số điện thoại liên lạc của Cư Dân mới đến mà Ban Quản Trị, Công Ty, Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc cảnh sát/ công an khu vực có thể yêu cầu một cách hợp lý (tùy từng trường hợp cụ thể).
- (b) Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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.

6. Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- (a) Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý để xử lý.
- (b) Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

7. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác

Bất kỳ việc sửa đổi và bổ sung Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản bởi Bên Bán và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận nếu Hội Nghị Nhà Chung Cư đã được triển khai và nếu Luật Việt Nam yêu cầu việc chấp thuận đó.

PHỤ LỤC 6: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

Giai đoạn	Tiến độ xây dựng (dự kiến)	Thời gian hoàn thành (dự kiến)
Giai đoạn 1	Hoàn thành việc đổ bê tông tầng 12	Trước ngày 30/6/2018
Giai đoạn 2	Hoàn thành việc đổ bê tông tầng 20	Trước ngày 30/9/2018
Giai đoạn 3	Cắt nóc, hoàn thiện tầng 20	Trước ngày 30/12/2018
Giai đoạn 4	Hoàn thiện và bàn giao căn hộ	Trước ngày 30/6/2019