

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Dự án

Số:/.....

Căn hộ số: - Tầng:

Giữa:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NGÔI SAO GIA ĐỊNH

và

Ông (Bà):

TP.HCM, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:/.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày số 59/2010/QH12 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số ngày... tháng ... năm ..., được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định và
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày... tháng... năm ...;
- Căn cứ văn bản số của Ủy ban nhân dân ngày... tháng ... năm ... về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án
- Căn cứ giấy phép xây dựng số, do Sở xây dựng cấp ngày... tháng... năm ...;
- Căn cứ vào văn bản số ... ngày... tháng ... năm ... của Sở xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Chung cư
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các Bên.

¹ Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã đủ điều kiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ dự án ... (tên thương mại là ...), tại địa chỉ số ... (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) này được lập ngày ... tháng ... năm 201..., tại văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định giữa các bên như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NGÔI SAO GIA ĐỊNH

Địa chỉ : 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08.37222 068

Tài khoản số : ...

Tại : ...

Mã số thuế : 0310031625

Đại diện bởi Ông : ... Chức vụ: ...

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

Ông (Bà) :

Sinh năm :

CMND : Ngày cấp : Nơi cấp :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1. “Căn hộ”** là một Căn hộ (nhà ở) được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 2. “Nhà chung cư”** là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án ... (**hoặc ...**), tại địa chỉ số ...;
- 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 tổng 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. **“diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công 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 đã được phê duyệt;
7. **“diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tim tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
8. **“phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ;
9. **“phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ như quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
10. **“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;
11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản Nội quy về quản lý, sử dụng Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung”** 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

Nhà chung cư"	phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;
13. "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;
14. "Bảo trì Nhà chung cư"	là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;
15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư"	là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. "Sự kiện bất khả kháng"	là 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. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
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;

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 Căn hộ hoàn thiện với những đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm về Căn hộ mua bán

a. Mã Căn hộ: ...

Tầng (tầng có Căn hộ): ...

Thuộc Dự án ...

b. Diện tích sử dụng Căn hộ: ... m² (Bằng chữ: ... mét vuông)

- Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm 02\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 02\%$

(hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá trị phần diện tích chênh lệch này sẽ được tính bằng cách lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ nhân (x) với phần diện tích chênh lệch, hai bên sẽ tiến hành thanh toán hoặc trừ giá trị phần diện tích chênh lệch ngay tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

- Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ.
- c. Diện tích sàn xây dựng là: ... m², diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d. Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
- e. Năm hoàn thành việc xây dựng (năm dự kiến hoàn thành Nhà chung cư): Năm

2. Đặc điểm về Khu đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này như sau:

- a. Thửa đất số: ... Tờ bản đồ số: ...
Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc giấy tờ tương đương) số ...;
 - b. Diện tích đất sử dụng chung: ... m² (nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).
- 3. Các đặc điểm khác của căn hộ:** nêu tại Phụ lục 02 – Danh mục vật liệu Căn Hộ đính kèm Hợp đồng này.

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

1. Giá bán Căn hộ (Tổng giá trị Hợp đồng):

- a. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là: ... m² diện tích sử dụng (x) ... đồng/1m² diện tích sử dụng = ... đồng. (Bằng chữ: ... đồng)
Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.
- b. Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này chưa bao gồm các khoản sau:
 - Thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật;
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là ... đồng (Bằng chữ: ... đồng);
 - 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 dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru 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 vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này;
- c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

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

- Chủ tài khoản:...
- Tài khoản số :...

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ theo Phụ lục 01 – Tiến độ thanh toán đính kèm Hợp đồng này.²
- b. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.
- c. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài

² Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

- + Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng;
- + Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua.

khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý đồng thời Bên Bán thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết. Bên Bán sẽ bàn giao khoản kinh phí bảo trì này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị Nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 07 ngày để thực hiện quản lý, sử dụng cho việc bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định của pháp luật 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 bảo giao theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng:³

Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):

 - a. Giai đoạn 1: ...
 - b. Giai đoạn 2: ...
 - c. Giai đoạn 3: ...
 - d. ...
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ 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 thông tin liên lạc, phòng sinh hoạt cộng đồng; 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.

³ Nội dung sẽ được ghi cụ thể khi ký kết hợp đồng nhưng phải bảo đảm tiến độ xây dựng phù hợp tương ứng với tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này (đảm bảo quy định về tiến độ thanh toán theo điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- 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 Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đến hạn quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo;
- d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua;
- e. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- f. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- g. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của Bên thứ ba do các hành vi của Bên Mua gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện Dự án thì Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại theo thực tế phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán;
- h. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b. 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;

- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

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

- i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- l. Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng này;

- m. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình;

- n.** Bên Bán có trách nhiệm bảo đảm an toàn, bí mật thông tin của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Trường hợp thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua thì Bên Bán có trách nhiệm:
- Thông báo rõ ràng, công khai trước khi thực hiện với Bên Mua về mục đích hoạt động thu thập, sử dụng thông tin Bên Mua;
 - Sử dụng thông tin phù hợp với mục đích đã thông báo với Bên Mua và phải được Bên Mua đồng ý;
 - Bảo đảm an toàn, chính xác, đầy đủ khi thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua;
 - Tự mình hoặc có biện pháp để Bên Mua cập nhật, điều chỉnh thông tin khi phát hiện thấy thông tin đó không chính xác;
 - Chỉ được chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- o.** Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp đồng này và 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 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;
- b.** Được sử dụng.....chỗ để xe máy, trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư; Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c.** Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d.** 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;
- e.** Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f.** Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g.** Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp

diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h. Yêu cầu Chủ đầu tư 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;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j. Yêu cầu Chủ đầu tư nộp các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- k. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hợp đồng này;
- l. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- m. Yêu cầu Bên Bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
- n. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f. 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 vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của 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 trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- l. 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;
- m. Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;
- n. Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ và kịp thời về tình trạng hôn nhân như kết hôn hay độc thân, tình trạng có chủ sở hữu chung hay không có chủ sở hữu chung đối với Hợp đồng, đối với Căn hộ để Bên Bán biết rõ. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc cung cấp thông tin này;
- o. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi tham gia ký kết Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- p. Cung cấp hóa đơn GTGT mà Bên Bán đã xuất cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;
- q. Ký các cam kết với đơn vị quản lý Chung cư về việc sử dụng các tiện ích công cộng;
- r. Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng Căn Hộ và toàn bộ khu Nhà chung cư;
- s. Bên Mua hoặc người trực tiếp sử dụng Căn Hộ muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư (nếu công trình đã hết thời hạn bảo hành).
- t. Trường hợp sửa chữa nhỏ không làm ảnh hưởng đến kiến trúc, kết cấu Căn hộ, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản trị Nhà chung cư hay doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư sau thời gian bảo hành trước 05 ngày tính đến ngày bắt đầu sửa chữa.

- u. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này cùng các phụ lục, Bản nội quy kèm theo Hợp Đồng;
- v. Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

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

1. Bên Mua phải thanh toán 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 Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Các loại phí này có thể bao gồm các khoản thuế, lệ phí, phí như sau: phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận... Nếu nộp trễ hạn, Bên Mua phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra theo quy định của cơ quan nhà nước.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên mua nộp kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% trên Giá bán Căn Hộ (giá bán chưa bao gồm thuế GTGT) theo quy định của Nhà nước. Số tiền này Bên Mua phải nộp một lần theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.
4. Bên mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành Nhà chung cư cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 5 Điều 11 Hợp Đồng này.
5. 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.
6. Bên bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí và lệ phí.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
 - a. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng Căn hộ, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ 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 thông tin liên lạc, phòng sinh hoạt cộng đồng. 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; và
 - b. Bên Mua đã thanh toán đủ %⁴ trên Giá bán căn hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu chung là 02% trên Giá bán Căn Hộ (giá bán chưa bao gồm thuế GTGT);

⁴ Nội dung cụ thể sẽ được điền theo thỏa thuận các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, tối đa không quá 95%.

- c. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; hoặc trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng nhưng hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phần diện tích chênh; và
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng.....năm.....
- a. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, Ngày bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày kể từ thời điểm đến hạn ngày bàn giao dự kiến Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.
- b. Trước Ngày bàn giao thực tế Căn hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu Căn hộ, thiết bị xây dựng được quy định tại Phụ lục 02 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này. Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp được quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.
4. Trường hợp căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng, vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.
5. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ (“**Biên Bản Bàn Giao**”) hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa và căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ.
6. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày hoặc

đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ được quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải chịu phí quản lý Căn hộ trong suốt thời gian chưa nhận nhà.

7. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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 thông báo trong vòng 05 (năm) ngày bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được

bảo hành dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh do lỗi của Bên Mua theo quy định pháp luật.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:
 - a. 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này là 60 (sáu mươi) tháng;
 - b. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 điều này;
 - e. 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;
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 phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Phí bảo trì Căn Hộ sẽ được chuyển vào tài khoản riêng và giao cho Ban quản trị quản lý theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung. Khi nguồn kinh phí đã sử dụng hết, các đồng sở hữu sẽ đóng góp bổ sung, mức đóng góp theo tỷ lệ tương ứng với diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ nhà ở nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển

nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm phí chuyển nhượng Hợp đồng khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua (đúng theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng) và các khoản phạt do vi phạm hợp đồng (nếu có) cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Người mua.
6. Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật, Bên Mua cam kết cùng với Bên Bán thực hiện một cách đầy đủ và nhanh chóng các thủ tục hành chính – pháp lý cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình cho việc chuyển giao chủ quyền Căn Hộ từ Bên Mua sang Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với: (i) phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên

Bán bao gồm: các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán, và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng theo thiết kế đã được phê duyệt; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được quy định tại điểm b khoản 3 Điều 11 Hợp đồng này). Tất cả những phần sở hữu riêng này Bên Bán không phân bổ giá trị vào giá bán căn hộ cho Bên Mua.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a. 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 hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; và
 - b. Nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư; và
 - c. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua hoặc Bên bán hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - e. 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.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư là: phần diện tích mà chủ đầu tư bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành thì mức phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ là.....đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào chậm nhất trước ngày 05 (năm) hàng tháng. Đính kèm Hợp đồng này là Phụ lục 04 – Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư.

- b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c. Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- 6. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, ...) chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 7. 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.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

- a. Nếu quá 15 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên Bán còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của từng đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày (trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán) thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Hợp đồng sẽ tự động chấm dứt sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua khi đó Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi Bên Bán đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

2. Xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm theo quy định tại Hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng này, thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới với Bên Bán, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp giữa Hai Bên có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) cộng với tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

3. Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ nhận bàn giao Căn hộ như sau:

Trường hợp quá 30 (ba mươi) kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trừ trường hợp Bên Mua được quyền từ chối nhận bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền kinh doanh 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:

- 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;
- c. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên

Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

- d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này. Trong trường hợp cơ quan nhà nước ban hành những quy định, quyết định mới có liên quan đến Căn Hộ và Nhà chung cư thì hai bên thực hiện theo những quy định, quyết định mới đó.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai, nổi loạn, phá hoại không phải do lỗi của Bên Bán hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng vẫn phải thực hiện nội dung Hợp Đồng trong phạm vi các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết, hữu hiệu để giảm thiểu tổn thất hoặc khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng trong thời gian ngắn nhất.
- 4. Các trường hợp bất khả kháng nêu tại khoản 1 Điều này chỉ được xem xét miễn trách nhiệm trong việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Sau khi chấm dứt và hậu quả của sự kiện bất khả kháng được khắc phục, các bên tiếp tục thực hiện những cam kết và thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- 5. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời

gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - 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 và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
 - c. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. **Hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:**
 - a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu ở điểm a khoản 1 Điều này, hai bên thỏa thuận với nhau về việc xử lý tiền mua Căn hộ và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp lẫn nhau.
 - b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu ở điểm b khoản 1 Điều này thì sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
 - c. Trong trường hợp nêu ở điểm c khoản 1 Điều này, hai bên sẽ thực hiện việc hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường bất kì thiệt hại thực tế nào; Thời điểm hoàn trả ấn định trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - a. Đối với Bên Bán : là địa chỉ trụ sở nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng.
 - b. Đối với Bên Mua : là địa chỉ liên hệ nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua bưu điện hoặc giao trực tiếp. Thông báo bằng thư được xem như là đã gửi vào ngày đóng dấu của bưu điện đến. Một bên được xem là đã nhận được thông báo khi bên còn lại đã gửi thông báo bằng đường bưu điện hoặc gửi trực tiếp đến địa chỉ của bên được thông báo.
3. Bên nhận thông báo là: chủ thể đã nêu trong Phần chủ thể của Hợp đồng này, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì người nhận thông báo có thể là một người trong số đó hoặc tất cả trong số đó.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình

thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Sau 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh/bưu điện;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức thông báo và tên người nhận thông báo; nếu đã có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
6. Trong quá trình thực hiện nếu có những phát sinh liên quan đến nội dung Hợp đồng này cũng như các phát sinh khác sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà cần được giải quyết kịp thời để đảm bảo quyền và lợi ích cho các Bên, thì ngoài việc thông báo như hình thức nêu tại Khoản 2, Khoản 4 Điều này, hai Bên đồng ý cho phép được phản ánh những thắc mắc thông qua kênh thông tin như:
- a. Đối với Bên Bán thông tin, liên hệ với Bên Mua: thông qua email hoặc gọi điện thoại trực tiếp hoặc nhắn tin qua điện thoại của Bên Mua như thông tin nêu tại phần Chủ thể của Hợp đồng này.
 - b. Đối với Bên Mua thông tin, liên hệ với Bên Bán: thông qua địa chỉ email ... hoặc điện thoại trực tiếp cho Phòng chăm sóc khách hàng theo số điện thoại ... đối với những thắc mắc liên quan đến Hợp đồng này/hoặc liên hệ Ban bàn giao nhà theo số điện thoại ... đối với những thắc mắc liên quan đến quản lý sử dụng căn hộ sau khi đã bàn giao;

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của tất cả mọi người đứng tên trên Hợp đồng. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
2. Nếu có bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu theo pháp luật hiện hành hoặc không có hiệu lực thi hành thì các điều khoản còn lại của Hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành; hoặc trường hợp nội dung và phương thức thực hiện Hợp đồng được yêu cầu điều chỉnh theo ý kiến của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Hai Bên cam kết sẽ ký văn bản điều chỉnh và thực hiện theo đúng nội dung điều chỉnh này.
3. Các thông tin giữa Hai Bên có thể làm thay đổi nội dung thỏa thuận và việc thực hiện Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và chỉ sử dụng bản chính; các bản fax, photo chỉ có giá trị tham khảo.

4. Các bên cam kết sẽ trợ giúp và hợp tác tốt với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
5. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được hai bên thoả thuận và lập bằng văn bản theo đúng quy định pháp luật.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
3. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này (như là: Phụ lục số 01 về tiến độ thanh toán; Phụ lục số 02 về danh mục vật liệu căn hộ; Phụ lục số 03 về nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; và Phụ lục 04 về bảng danh mục công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư) và các sửa đổi, bổ sung theo thoả thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thoả thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN ⁵

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁵Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

- + Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng;

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua.

PHỤ LỤC 02
DANH MỤC VẬT LIỆU CĂN HỘ ⁶

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁶ Danh mục vật liệu Căn hộ sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp có thay đổi bằng nguyên vật liệu tương đương thì có sự thỏa thuận trước với khách hàng theo quy định tại Điểm d, Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ 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. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 3. Các hành vi bị 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. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
3. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
4. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

5. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định pháp luật.
6. 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.
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
8. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
10. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
11. 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.
12. Các quy định khác theo quy định pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
13. 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.
14. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
15. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định phù hợp với từng nhà chung cư và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

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

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ;
5. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](#) và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, 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 của 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.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. 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.
6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
7. 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. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;
4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.
Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về doanh nghiệp.
2. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư:
 - a. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
 - b. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;
 - c. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - d. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
 - e. Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
 - f. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - g. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

- h. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- i. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- j. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 12. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) và các quy định pháp luật liên quan về phòng cháy chữa cháy.
2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Khu Căn Hộ.
 - d. Không sử dụng lửa trần.
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - f. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
 - a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản

của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

- b. Báo cháy giả.
- c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.
- d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư.
- g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.
- h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
- i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà trong Khu Căn Hộ phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 13. 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% khi bán căn hộ **Nhà chung cư**). 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.
 - Kinh phí bảo trì quy định tại Hợp đồng này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.
 - Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.
 - Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì được quy định như sau:
 - + Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này.

+ Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

2. Kinh phí quản lý vận hành **Nhà chung cư**:đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Chi phí trông giữ tài sản: theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm cung cấp dịch vụ.
4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) tính theo giá thị trường;
5. Các chi phí khác (nếu có).

Điều 14. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Bên Bán giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ cho Bên mua).
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a. 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 hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; và
 - b. Nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư; và
 - c. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua hoặc Bên bán hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - e. 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

duyet 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.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư là: phần diện tích mà chủ đầu tư bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).

Các diện tích nêu tại khoản này phải được ghi cụ thể về diện tích, vị trí diện tích mà thành viên Tòa Nhà được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15 tháng 02 năm 2016.

Điều 15. Xử lý các hành vi vi phạm

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

Điều 16. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

Bản nội quy Nhà chung cư này có thể được sửa đổi hay bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư cho phù hợp. Không có sự sửa đổi nào đối với Bản nội quy Nhà chung cư này được trái với các yêu cầu của pháp luật Việt Nam.