

HỢP ĐỒNG MẪU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Tại Dự án:

(Tên thương mại: Chung cư Rubycity)

Số/HĐMB-TL-CT...

Ký giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
THĂNG LONG- VIỆT NAM**

Và

Ông/Bà:

Căn hộ số :

Tầng :

Toà :

Chung cư :

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:/HĐMB-TL-CT

Căn cứ:

- Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Luật Bảo vệ Quyền lợi Người Tiêu dùng số 59/2011/QH12 ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 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 vào các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;
- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty CP đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam số 0106253378 do phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội lần đầu ngày 02 tháng 08 năm 2013, sửa đổi bổ sung lần ngày;
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày;
- Căn cứ văn bản số/UBND-SXD của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với lô đất

¹ Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa nhà đó.

- Căn cứ giấy phép xây dựng số/GPXD, do Sở xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày
- Căn cứ vào cam kết bảo lãnh ngày của Ngân hàng về việc cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án
- Căn cứ vào văn bản số/SXD-QLN ngày của Sở xây dựng thành phố Hà Nội 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.

Hôm nay, ngày ... tháng năm tại Văn phòng Công ty CP đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam, hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN (Bên A)	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ THĂNG LONG- VIỆT NAM
Mã số thuế	0106253378
Địa chỉ	Số 5, ngõ 144, đường Ngô Gia Tự, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại	024.22196868/0934488569
Số tài khoản	1508 2010 19442
Tại	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT- Chi nhánh Tam Trinh, Hà Nội
Người đại diện	Bà Phạm Thu Hà Chức vụ: Tổng giám đốc

Và

BÊN MUA (Bên B)	Ông/ Bà:
CMND/ Hộ chiếu	Số ngày Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú	
Địa chỉ liên hệ	
Điện thoại	
Email	
Đồng sở hữu	
CMND/ Hộ chiếu	Số ngày

	Nơi cấp:
--	----------------

(Trong trường hợp Bên mua được hình thành từ hai (02) cá nhân/ tổ chức trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng cá nhân/ tổ chức trong số họ và các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên mua quy định theo Hợp đồng này có nghĩa là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của các cá nhân/ tổ chức thuộc Bên mua.

Bên Bán sẽ không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ cá nhân cũng như tỷ lệ đóng góp của từng cá nhân/ tổ chức thuộc Bên mua, nhưng Bên bán có quyền yêu cầu từng cá nhân/ tổ chức thuộc Bên mua thực hiện toàn bộ mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này).

Trên cơ sở thỏa thuận hai bên thống nhất ý kiến và cam kết tuân thủ, thực hiện các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI:

Các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp đồng này sẽ được hiểu như sau:

- 1.1. **“Dự Án”** được hiểu là Dự án do Công ty CP đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam làm chủ đầu tư;
- 1.2. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự Án do Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này;
- 1.3. **“Tòa nhà chung cư”, “Nhà chung cư” hoặc “Chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam làm Chủ Đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của toà nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự Án;
- 1.4. **“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;
- 1.5. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này trong trường hợp nếu ngữ cảnh trong hợp đồng đề cập đến nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà của Bên Mua thì “Giá bán căn hộ” sẽ được hiểu là đồng nghĩa với “Giá mua căn hộ”; **“Đơn giá”** là số tiền tính trên một mét vuông diện tích nhà tính theo phương pháp thông thủy.
- 1.6. **“Bảo hành căn hộ”** 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;
- 1.7. **“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 Căn hộ, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công 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;
- 1.8. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích 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;

- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Điều 11.1 Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với căn hộ này;
- 1.10. **“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 căn hộ;
- 1.11. **“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 Điều 11.3 Hợp đồng này.
- 1.12. **“Không gian, diện tích thương mại, dịch vụ”** *[ghi tên các không gian, diện tích thương mại được quy định trong thiết kế chung cư đã được phê duyệt]*. Các công trình thương mại trên thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán, do Bên Bán vận hành, khai thác phục vụ cho cộng đồng và các đối tượng sử dụng khác và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị căn hộ;
- 1.13. **“Dịch vụ quản lý và vận hành”** là các dịch vụ quản lý và vận hành được liệt kê cụ thể tại nội quy của chung cư;
- 1.14. **“Tiện ích”** bao gồm các tiện ích do Bên Bán và/hoặc đại diện có thẩm quyền của Bên Bán quy định cụ thể tại từng thời điểm; Bên Mua được sử dụng theo nhu cầu và trả phí khi sử dụng;
- 1.15. **“Bản nội quy Tòa nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ.
- 1.16. **“Ban quản trị chung cư”** là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Luật nhà ở;
- 1.17. **“Hội nghị nhà chung cư”** có nghĩa là hội nghị của các cư dân và người sử dụng nhà chung cư để bầu ra Ban Quản trị, quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Nội quy Nhà chung cư, Quy chế hoạt động của Ban Quản trị, lựa chọn doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật;
- 1.18. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà chung cư”**: là khoản tiền bằng 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;
- 1.19. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

- 1.20. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có đầy đủ chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật, do Bên Bán thành lập để thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập hoặc đơn vị do Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định của pháp luật.
- 1.21. **“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;
- 1.22. **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh;
- 1.23. **“Hai Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này;
- 1.24. **“Ngày bàn giao thực tế”** là ngày xác lập Biên bản bàn giao Căn hộ;
- 1.25. **“Biên bản bàn giao Căn hộ”** là biên bản ghi nhận việc Bên Bán bàn giao Căn hộ;
- 1.26. **“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 Hợp đồng này;
- 1.27. **“Nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Mua”** hay **“Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua”** hay **“Nghĩa vụ tài chính của Bên Mua”**: Được hiểu là bao gồm tất cả các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, bao gồm: tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, khoản tiền phải nộp để thanh toán tiền mua nhà theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này, các khoản phí và các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này. Tại mỗi thời điểm thanh toán, thứ tự thu các khoản nghĩa vụ tài chính của Bên Mua được hai Bên thống nhất như sau: Phí, tiền phạt vi phạm, các khoản tiền lãi chậm thanh toán, nợ gốc, các khoản phải trả khác (nếu có).

ĐIỀU 2. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG:

- 2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ tại Dự án Dự; tên thương mại là Chung cư Rubycity do Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam làm Chủ Đầu tư, thông tin chi tiết, đặc điểm của Căn hộ được Hai bên thống nhất quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.
- 2.2. Việc mua bán Căn hộ này giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Bên Bán đã giới thiệu rõ, Bên Mua đã xem và hiểu rõ và đồng ý chấp thuận đối với các thông tin liên quan đến Căn hộ, Chung cư và Dự án cũng như nội dung hợp đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

- 3.1. **Giá bán Căn hộ:** Đơn giá, Giá bán căn hộ được hai bên thống nhất và quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.
- 3.2. **Đồng tiền thanh toán:** Các Bên thống nhất rằng, mọi khoản tiền theo Hợp đồng này đều được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam;
- 3.3. **Phương thức thanh toán:** Bên Mua thanh toán Giá bán căn hộ cho Bên Bán theo phương thức toán sau:

Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin sau đây:

Tên Tài khoản:	Công ty CP đầu tư phát triển nhà Thăng Long-Việt Nam
Số Tài khoản:	
Ngân hàng:	

3.4. Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (*không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%*): được hai bên thống nhất và quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này;
- (b) 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. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị được thành lập, để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, phải thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
- (c) 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 (nếu nhận thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán hoặc sau khi séc hoặc điện chuyển tiền đã được chuyển đến có điều kiện không huỷ ngang vào tài khoản theo chỉ định của Bên Bán (trong trường hợp thanh toán bằng séc và điện chuyển tiền)

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CĂN HỘ CHUNG CƯ

4.1 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.

4.2 Tiến độ xây dựng²:

Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- a) Giai đoạn 1:
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn 3:
- d) Giai đoạn 4:
- e) Giai đoạn 5:
- f) Giai đoạn 6:

.....

Tiến độ thi công dự kiến sẽ hoàn thành vào ngày:.....

(Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, tiến độ hoàn thành dự kiến trên đây có thể nhanh hoặc chậm nhưng tổng thời gian không vượt quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình)

4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4 Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm³: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, nhà trẻ, cây xanh; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà đó.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:

5.1. Quyền của Bên Bán:

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Bán có các quyền sau đây:

² Tiến độ xây dựng cụ thể sẽ tương ứng với tiến độ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này.

³ Phần liệt kê các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có thể thay đổi theo đúng nội dung Dự án đã được phê duyệt.

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 và Phụ lục 2 của hợp đồng này; được tính lãi phạt và bồi thường trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận. Việc tính lãi phạt và bồi thường do chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của hợp đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn quy định tại Điều 8 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 cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định tại Hợp đồng này;
- (d) Có quyền yêu cầu đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Nội quy quản lý tòa nhà nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;
- (e) 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 của Bên Mua;
- (f) 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; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; quyết định lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này;
- (h) 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.
- (i) Được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án cho Chủ đầu tư khác tiếp tục để tiếp tục đầu tư kinh doanh. Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án phải tuân thủ đúng theo quy định của Pháp luật;
- (j) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và kịp thời các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

- (k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Hợp đồng này phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- (l) Không bàn giao căn hộ khi Bên Mua chưa hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác;
- (m) Được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí quản lý vận hành, phí sử dụng dịch vụ tiện ích trong Nhà chung cư và các chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định tại điều 11.4 của hợp đồng này;
- (n) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo

5.2. 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 Chủ Đầu tư phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- (b) Xây dựng chung cư 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 thoả 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 bàn giao Căn hộ 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 bản vẽ mặt bằng tầng nhà có Căn hộ và thiết kế kỹ thuật có liên quan đến Căn hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan cho Bên Mua theo đúng thời hạn thoả 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 và các nhà cung cấp dịch vụ công cộng khác;
- (h) 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;
- (i) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy Chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Văn bản thông báo của Bên Bán sẽ ghi rõ thời gian, địa điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan cho Bên Bán.

Trong thời hạn⁴ ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đúng và đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán thì trường hợp này sẽ được hiểu là Bên Mua sẽ tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:

- ⇒ Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua để Bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
- ⇒ Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng cho Bên Bán cùng thời điểm khi Bên Bán cung cấp giấy tờ cho Bên Mua.
- (j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- (k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán vi phạm các nội dung thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì

⁴ Tối thiểu là 10 ngày, tối đa là 15 ngày.

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 Điều 3.4.b của hợp đồng này.

- (n) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng Mua Bán⁵;
- (o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- (p) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;
- (q) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại Dự án khi Bên Mua yêu cầu;
- (r) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này; Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- (s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA:

6.1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật, Bên Mua sẽ có các quyền sau đây:

- (a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 và Phụ lục 1 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 (có trả phí) 02 chỗ để xe máy, chỗ để xe đạp, chỗ để xe ô tô (nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng) tại vị trí/ khu vực quy định của Chủ đầu tư trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại tầng hầm phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải đảm

⁵ Bên Bán sẽ lựa chọn Ngân hàng TM có tên trong danh sách NHTM có đủ năng lực được công bố để ký Thỏa thuận cấp bảo lãnh và cấp cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký HĐMB.

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 Điều 5.2 của hợp đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do đơn vị 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 đơn vị cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ cho Bên Bán và sau khi nộp 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 thuộc Chung cư 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 cho nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng mục đích thỏa thuận tại Điều 4.4 Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán. Bên Mua chỉ chấp nhận và chịu trách nhiệm đối với Căn hộ kể từ thời điểm Hai bên hoàn thành việc ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ theo quy định tại điểm Điều 6.2.c của Hợp đồng này;
- (h) 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;
- (i) Yêu cầu Bên bán có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng.
- (j) 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;
- (k) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư, tiến độ xây của dự án, việc sử dụng tiền ứng trước;
- (l) Yêu cầu Bên Bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
- (m) Thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, cho tặng và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này;

- (n) 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;
- (o) Bên Mua có quyền kiểm tra thực tế tại công trình; quyền yêu cầu Bên Bán nộp phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Mua nếu Bên Bán vi phạm hợp đồng.
- (p) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Bên Mua có trách nhiệm và cam kết như sau:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của hợp đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- (c) Kể từ thời điểm nhận 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 nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng 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 chi phí dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của hợp đồng này và theo Bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà Chung cư, 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 quản lý sử dụng 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) Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản, trừ quyền ra vào để kiểm tra thực tế tại công trình;
- (m) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện Bên Bán thực hiện theo thiết kế đã được phê duyệt và phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan;
- (n) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- (o) Duy trì các loại bảo hiểm liên quan đến căn hộ theo quy định của pháp luật. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn hộ trừ trường hợp do lỗi Bên Bán, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hay Ban quản trị;
- (p) Trong quá trình sử dụng căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong căn hộ so với thời điểm ngày bàn giao căn hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Toà nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Toà nhà và/ hoặc mặt ngoài của căn hộ nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản;
- (q) 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.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN LỆ PHÍ LIÊN QUAN

- 7.1. 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.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, lệ phí và các khoản phí khác liên quan đến việc mua căn hộ theo quy định của pháp luật.
- 7.3. 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 chuyển nhượng, bán, cho tặng căn hộ đã mua cho người khác.

- 7.4. 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.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ:

- 8.1. Thời hạn bàn giao căn hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm dự kiến ngày⁶ (Ngày Bàn Giao Dự Kiến) (Tiến độ hoàn thành dự kiến trên đây có thể nhanh hoặc chậm nhưng không vượt quá 90 (chín mươi) ngày so với ngày dự kiến bàn giao căn hộ tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình. Trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua lý do thi công chậm.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

- 8.2. Điều kiện bàn giao Căn Hộ: Việc bàn giao căn hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

- (a) Sau khi Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng;
- (b) Hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Chung cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng;
- (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
- (d) Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ nghĩa vụ tài chính đến hạn của Bên Mua tính đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này, bao gồm các nghĩa vụ thanh toán sau:
 - ✓ Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá trị căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng;
 - ✓ Thanh toán 100% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
 - ✓ Thanh toán tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) cần thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định hiện hành của Nhà nước;
 - ✓ Thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường vi phạm theo quy định của Hợp đồng này cho Bên Bán (nếu có).

⁶ Sẽ được ghi cụ thể theo tiến độ từng Dự án.

- 8.3. 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, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.e của Hợp đồng này;
- 8.4. 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 diện tích thực tế căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định diện tích căn hộ với chi phí do Bên Mua chịu.
- Việc bàn giao Căn hộ được lập thành Biên bản bàn giao và được ký kết bởi người có thẩm quyền của Hai bên.
- 8.5. 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 10 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện quy định tại điểm g Điều 6.1 của Hợp đồng này) thì: (i) 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 nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.5 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có trách nhiệm lập Biên bản bàn giao, nêu rõ việc Bên Mua không đến nhận nhà đúng thời hạn hoặc việc từ chối nhận bàn giao nhưng không có lý do chính đáng và việc Căn nhà được tự động bàn giao; hoặc: (ii) Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại điều 12.3 của Hợp đồng này.
- 8.6. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo quy định Điều 8.5 của Hợp đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm liên quan đến căn hộ mua bán (như: Tuân thủ Nội quy Tòa nhà chung cư, thanh toán cho Bên Bán các khoản phí quản lý, phí dịch vụ và các khoản phí khác theo thỏa thuận của hai Bên như quy định của Hợp đồng này...), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm, thời hạn bảo hành cụ thể quy định tại Điều 9.4 dưới đây
- 9.2. Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm:

- (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.
- (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.

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 Bán ủy quyền thực hiện.

- 9.3. 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 10 mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ, nếu vì lý do không hợp tác của Bên Mua dẫn đến việc bảo hành của Bên Bán chậm thực hiện so với quy định này thì Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm về việc chậm trễ này. 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.

- 9.4. Thời hạn bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

- (a) Đối với các hạng mục kết cấu chính của Căn hộ (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát) và các thiết bị/hạng mục nêu tại Điều 9.2.a nêu trên là 60 (sáu mươi) tháng;
- (b) Đối với các trường hợp khác như nêu tại Điều 9.2.b trên đây theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất cam kết.

- 9.5. 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 quy định của Điều 9.4 trên đây;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.2, Điều 9 của Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với

căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

- 9.6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.4 Hợp đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong 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. Quyền sở hữu căn hộ của Bên Bán sẽ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này. “Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua” được đề cập ở trên được hiểu theo định nghĩa tại Điều 1.27 Hợp đồng này.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng của Bên Mua.
- Để làm rõ, các Bên thống nhất rằng: nếu Bên Bán đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì trong mọi trường hợp Bên Mua không được quyền chuyển nhượng hợp đồng này cho tổ chức/cá nhân khác.
- 10.3. 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 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.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 ở trên, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được kế thừa toàn bộ các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp

đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

- 10.5. Trong trường hợp do lỗi của Bên Mua và Bên thứ ba, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho bên thứ ba. Đồng thời Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ do lỗi của Bên Mua và Bên thứ ba.

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

- 11.1. 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 bao gồm: (i) phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả các diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; (ii) phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và (iii) hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hay phần sở hữu riêng của Căn hộ đó, và có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Điều 11.3 dưới đây.

- 11.2. Phần sở hữu riêng của Bên bán: Bên Bán được quyền sở hữu riêng và đăng ký quyền sở hữu đối với phần sở hữu riêng của Bên bán theo Dự án được phê duyệt và các quy định của pháp luật;

Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 1 Hợp đồng.

- 11.3. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 1. Bên mua được sở hữu, sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư cùng với các chủ sở hữu khác trong Dự án theo quy định của Pháp luật.

Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu Nhà chung cư. Chủ đầu tư xác định phần diện tích sử dụng làm chỗ để xe này phù hợp theo Dự án được phê duyệt và thông báo cho Bên Mua tại thời điểm bàn giao căn hộ.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư được mua hoặc thuê. Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ

đầu tư. Bên Bán không tính vào giá bán, giá thuê mua chỗ để xe này vào trong giá bán căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu 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.

11.4. 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 là:⁷ đồng/m²/ tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán theo từng⁸ (kỳ thanh toán) trong vòng 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Lần thanh toán đầu tiên sẽ theo thông báo của Bên bán sau khi Bên mua nhận bàn giao căn hộ.
- (b) 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 được quy định tại bản Nội quy toà nhà .
- (c) 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.
- (d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

11.5. Sau khi tiếp nhận căn hộ, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu toà nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà. Trường hợp vi phạm, Bên Mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, coi nói hoặc bồi thường chi phí khắc phục hậu quả thực tế do Bên Bán thực hiện thay nếu Bên Bán đã thông báo nhưng Bên Mua không thực hiện việc khôi phục như thời hạn do Bên Bán ấn định trong thông báo. Đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm mà chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

11.6. Khi Bên Mua có nhu cầu sửa chữa thì thực hiện theo qui định tại “Nội quy toà Nhà chung cư”.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

⁷ Được quy định cụ thể trên cơ sở đồng thuận của hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

⁸ Ghi theo thỏa thuận của các Bên. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo lần đầu tiên thu theo quý, các tháng sau thu theo tháng.

12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a. Nếu chậm quá 10 ngày đầu tiên kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thoả thuận của Hợp đồng và các phụ lục kèm theo Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là%⁹;

b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận tại Hợp đồng hoặc các phụ lục kèm theo Hợp đồng này vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền chào bán và ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua, không phải bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào. Trong vòng 30 ngày kể từ khi căn hộ được bán cho cá nhân hoặc tổ chức khác hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng tùy thời điểm nào đến trước Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền còn lại mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với¹⁰% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (bao gồm VAT).

12.2. Hai bên thống nhất hình thức 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 đúng tiến độ thoả thuận và các quy định trong Hợp đồng hoặc các phụ lục kèm theo Hợp đồng này hoặc đã khắc phục xong các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán mà Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày (ngoại trừ vì lý do bất khả kháng), kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán là%¹¹;

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và thanh toán thêm cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với¹²% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (bao gồm VAT).

⁹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.2.a (mức phạt Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

¹⁰ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.2.b (mức phạt Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

¹¹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.1.a (mức phạt Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

¹² Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.1.b (mức phạt Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

- 12.3. Sau thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 8 Hợp đồng này và ngay cả trường hợp Bên Bán đã lập Biên bản bàn giao Căn hộ và Căn hộ đã được tự động bàn giao cho Bên Mua (theo quy định tại Điều 8.5 Hợp đồng này) mà Bên Mua vẫn chưa đến nhận Căn hộ trên thực tế, thì Bên Bán có quyền [được hiểu là Bên Bán có quyền thực hiện (vào bất kì thời điểm nào thuận tiện cho Bên Bán) hoặc không thực hiện] đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng Căn hộ trên cho chủ thể khác bằng cách gửi Thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày. Trong Thông báo phải nêu rõ việc Bên Mua đã chậm đến nhận bàn giao căn hộ, tình trạng hiện tại Căn hộ đã được bàn giao hay chưa và việc Bên Bán sẽ chấm dứt hợp đồng với Bên Mua sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo và sẽ chuyển nhượng căn hộ cho chủ thể khác. Bên Bán chỉ trả lại số tiền mà Bên Mua đã nộp trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán với chủ thể khác hoặc¹³ ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước, sau khi đã khấu trừ mọi nghĩa vụ tài chính mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.
- 12.4. Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn hộ trái phép, vi phạm Nội quy tòa nhà gây ảnh hưởng đến các Căn hộ khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành và có thể yêu cầu đơn vị quản lý vận hành tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt theo quy định tại Điều 5.1.d của Hợp đồng cho đến khi nào vi phạm của Bên Mua được khắc phục. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.
- 12.5. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong hợp đồng thì Bên Mua sẽ bị phạt¹⁴% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT). Ngay sau khi chấm dứt hợp đồng, Bên Bán có quyền tùy ý chuyển nhượng căn nhà trên cho người khác. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua phần còn lại sau khi đã trừ đi tiền phạt theo Hợp đồng và các khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên Mua phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp đồng này theo quy định pháp luật trong thời hạn¹⁵ ngày kể từ ngày Bên Mua đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.
- 12.6. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong hợp đồng thì Bên Bán sẽ phải chuyển trả lại cho Bên Mua toàn bộ các khoản tiền đã nhận đồng thời thanh toán thêm cho Bên Mua khoản phạt¹⁶% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng.

¹³ Ghi theo thỏa thuận của hai Bên. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 60 ngày.

¹⁴ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.6 (áp dụng giữa Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

¹⁵ Điều theo sự thỏa thuận của các bên, nhưng tối đa là 60 ngày và số ngày tương ứng với số ngày quy định tại Điều 12.6 (áp dụng giữa Bên Bán và Bên Mua như nhau)

¹⁶ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.5 (áp dụng giữa Bên Bán và Bên Mua như nhau)

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

- (a) Căn hộ nêu tại Điều 2 và Phụ lục 1 Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn hộ nêu tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này.

13.2. Bên Mua cam kết:

- (c) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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.

13.3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối và đủ năng lực hành vi để ký kết Hợp đồng Mua Bán này;

13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với 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.

13.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây là sự kiện bất khả kháng:
- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai;
 - (b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (c) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của các bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là bất khả kháng;
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 ở trên thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng [và phải xuất trình các giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng (nếu có)]. 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;
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra trường hợp bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.e Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:

- 15.1. Hợp đồng này được chấm dứt trong những trường hợp sau đây:
- (a) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận thời hạn và điều kiện chấm dứt;
 - (b) Khi hợp đồng đã được thực hiện xong;
 - (c) Khi xảy ra trường hợp quy định tại Điều 12.1.b và Điều 12.2.b Hợp đồng này.
 - (d) Quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao căn hộ như quy định tại Điều 8 Hợp đồng, Bên Mua không đến tiếp nhận Căn hộ, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng và thực hiện quyền như quy định tại Điều 12.3 Hợp đồng này;
 - (e) Trong trường hợp một trong hai 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 30 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì Bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc chấm dứt hợp đồng này không bị coi là vi phạm hợp đồng;
 - (f) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

15.2. Xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

- (a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại các Điều 15.1.c và Điều 15.1.d, Bên Bán có quyền thực hiện quyền như quy định tại Điều 12 Hợp đồng này;
- (b) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 15.1.e: Các Bên 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.
- (c) Các trường hợp chấm dứt khác: việc xử lý hậu quả sẽ thực hiện theo sự thoả thuận của các Bên.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư giao dịch giữa các Bên được gửi đến địa chỉ các Bên như sau:

- **Địa chỉ Bên Bán:**

Công ty CP đầu tư phát triển nhà Thăng Long- Việt Nam

Địa chỉ : Số 5, ngõ 144, đường Ngô Gia Tự, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 22196868 /0934488569

Lưu ý: Ngoài bì thư ghi rõ thông tin về số Căn hộ và tên Chung cư, tên người gửi, địa chỉ, số điện thoại.

- **Địa chỉ Bên Mua:**

Theo địa chỉ của Bên Mua tại Phần A hợp đồng này.

16.2. Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Mua hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

Trường hợp thông báo/thư từ/tài liệu giữa hai Bên được gửi bằng email thì ngày email được gửi đi thành công được coi là ngày gửi thư hợp lệ.

16.3. Hình thức gửi thông báo: Thông qua email, thư bưu điện, gửi trực tiếp.

16.4. Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn bản. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch... do một bên gửi cho bên kia theo địa chỉ như quy định tại Hợp đồng này được xem là Bên kia đã nhận và thời điểm xác định đã nhận như sau:

- (a) Vào ngày nhận nếu giao dịch chuyển tận tay và phải có chữ ký của người nhận thông báo;
- (b) Vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- (c) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

Trong trường hợp nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Nhà nước thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là Bên kia nhận vào ngày làm việc kế tiếp ngay sau đó.

- 16.5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. THƯƠNG LƯỢNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

- 17.1. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trong trường hợp¹⁷ ngày kể từ ngày một trong hai Bên thông báo cho nhau bằng văn bản về tranh chấp phát sinh việc thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được hai bên đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên Bán (người đứng tên ký hợp đồng hoặc người được ủy quyền hợp pháp) chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên Mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật và đã được Bên Bán xác nhận vào văn bản chuyển nhượng; hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua) để giải quyết mà không giải quyết và làm việc với bất kỳ bên thứ 3 nào khác trừ trường hợp có ủy quyền hợp pháp.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1 Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi ký kết và không được huỷ ngang trong quá trình thực hiện hợp đồng. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
- 18.2 Việc sửa đổi hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập bằng văn bản và được ký kết bởi Hai Bên. Các thông báo giữa Hai Bên theo hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn bản trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

¹⁷ Tối đa 60 ngày.

- 18.3 Việc thỏa thuận mua bán giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Bên Bán đã giới thiệu rõ, Bên Mua đã nghiên cứu dự án, thực tế tại công trường và hiểu rõ nội dung các quy chế và các điều, khoản trong Hợp đồng.
- 18.4 Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có những phần việc phát sinh, Hai Bên sẽ cùng thống nhất làm các phụ lục hợp đồng để thực hiện. Các phụ lục hợp đồng (nếu có) là một phần không tách rời của Hợp đồng này. Các phụ lục kèm theo hợp đồng hay bất cứ các khoản bổ sung sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như hợp đồng. Các thỏa thuận khác trái với các điều, khoản của hợp đồng, phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng này đều không có hiệu lực.

Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt, gồm có 18 (mười tám) Điều, 03 (ba) Phụ lục, được lập thành 04 (bốn) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1
THÔNG TIN CĂN HỘ - PHẦN SỞ HỮU CHUNG- SỞ HỮU RIÊNG
(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư sốngày)

I. Thông tin chung về căn hộ

1.1 Thông tin về dự án:

Tên dự án	
Loại nhà ở	Căn hộ chung cư cao tầng
Vị trí	Đường Phúc Lợi- Quận Long Biên- TP Hà Nội
Thửa đất số	
Tờ bản đồ số	
Tổng diện tích thửa đất	
Diện tích xây dựng	
Mật độ xây dựng	
Chiều cao tầng	
Diện tích sử dụng chung	
Các tiện ích của toà nhà	

1.2 Thông tin về căn hộ

Căn hộ số	
Tầng	
Toà	
Thuộc dự án	
Địa điểm	
Mục đích sử dụng căn hộ	Dùng để ở
Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến	
Diện tích sử dụng căn hộ	

Về cách tính diện tích căn hộ:

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014, các Bên cùng thống nhất rằng phương pháp tính diện tích sử dụng căn hộ là phương pháp Thông thủy, các 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. Đơn giá quy định tại Hợp đồng sẽ là cơ sở để các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch diện tích. Nếu phần diện tích chênh lệch quá 5% thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ.

II. Quy định về sở hữu chung - Sở hữu riêng của các bên

1. *Phần sở hữu riêng của Bên Mua căn hộ*: Bao gồm:

- Phần diện tích thông thủy của căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) và các thiết bị sử dụng riêng kèm theo bên trong căn hộ tại lúc bàn giao;
- Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho Bên Mua

2. Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư (Bên bán)

- Phần diện tích thương mại dịch vụ và sảnh thương mại dịch vụ tại tầng Nhà chung cư (không bao gồm diện tích sảnh khu căn hộ, diện tích giao thông, phụ trợ khối căn hộ, phần diện tích không gian kỹ thuật chung của các toà nhà);
- Phần diện tích bể bơi và các công trình phụ trợ của bể bơi tại toà nhà và sân vườn trong khu vực bể bơi (nếu có);
- Phần diện tích nhà trẻ của toàn nhà bao gồm cả phần diện tích sân chơi ngoài trời (nếu có) trong khuôn viên nhà trẻ;
- Phần diện tích tại tầng hầm có chức năng siêu thị, thương mại dịch vụ;
- Phần diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm;
- Khu vực bãi đỗ xe ngoài trời (nếu có)
- Phần diện tích căn hộ mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán cho khách hàng;

3. Phần sở hữu và sử dụng chung bao gồm:

Phần sở hữu chung bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư. Sở hữu chung ở đây được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán sẽ quản lý các công trình này, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng chung của các chủ sở hữu (trừ những trường hợp đặc biệt phù hợp với yêu cầu thực tế về an ninh, an toàn và/ hoặc quy định của pháp luật). Bao gồm:

3.1 Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại mục 1 và mục 2 phần II của phụ lục này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

3.2 Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

3.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

3.4 Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;

3.5 Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư

III. Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài căn hộ

TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Căn hộ	Sàn: Tường: Trần: Cửa: Thiết bị điện: Điện thoại – Viễn thông
2	Tủ bếp	
3	Điều hoà	
4	Khu vệ sinh	Sàn: Thiết bị vệ sinh:
5	Thang máy (sở hữu chung)	- Thang chở hàng : - Thang chở người:
6	Đường ống căn hộ	
7	Phòng cháy, chữa cháy	

Ghi chú: Vật liệu hoàn thiện do các bên thoả thuận khi kí kết Hợp đồng phù hợp với quy định của Pháp Luật. Trường hợp thay đổi vật liệu bên trong căn hộ (bao gồm thay đổi vật liệu tương đương), Bên Bán sẽ phải thoả thuận với Bên Mua.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2 GIÁ BÁN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư số, ngày)

I. Giá bán căn hộ

1. Đơn giá bán/ m² : VNĐ

Đơn giá trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng theo quy định, nội thất cơ bản theo mục III phụ lục 1, chưa bao gồm kinh phí bảo trì, phí, lệ phí và các chi phí khác.

2. Diện tích sử dụng căn hộ :m²

3. Tổng giá bán căn hộ¹⁸ :VNĐ (Bằng chữ:)

4. Phí bảo trì tạm tính :VNĐ (Bằng chữ:)

Ngoài ra, tổng giá bán căn hộ nêu trên chưa bao gồm các khoản sau:

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế có thẩm quyền;
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xác định quyền sở hữu căn hộ để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản lệ phí và chi phí này;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho căn hộ thì Bên Mua phải 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 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- Các chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe....và các khoản chi phí khác thì Bên Mua phải thanh toán theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm hợp đồng này.

II. Tiến độ thanh toán¹⁹

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán tổng giá bán căn hộ và kinh phí bảo trì thành lần theo tiến độ thanh toán cụ thể như sau:

Lần 1:

Lần 2:

.....

¹⁸ Giá bán căn hộ = Đơn giá bán/m² x diện tích sử dụng của căn hộ

¹⁹ Tiến độ thanh toán cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết hợp đồng nhưng đảm bảo nguyên tắc sau: Lần đầu không vượt quá 30% giá trị Hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng tòa nhà như được quy định tại điều 4 Hợp đồng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho khách hàng; khi chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

Phụ lục này là phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ sốgiữa Bên Mua và Bên Bán. Các bên đã đọc, hiểu rõ các nội dung và thống nhất ký tên dưới đây.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số ngày.....)

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

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

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

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 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. Chăn, 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. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Tòa Nhà do Hội Nghị Tòa Nhà chung cư xem xét, quyết định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Chủ sở hữu, người sử dụng không được phép thực hiện hoặc cho phép phát tán trong hoặc từ diện tích thuộc sở hữu riêng bất kỳ mùi hương, khói, hoặc mùi độc hại nào mà Chủ

Đầu Tư hoặc Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho là nguy hiểm và bất thường.

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa nhà chung cư

1. Cư dân Tòa nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân Tòa nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.

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 tòa nhà.

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 điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, 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 quản lý Nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu trong Tòa nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ

bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

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 PCCC đã được nhà nước quy định

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, 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 Tòa nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà chung cư.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa 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...

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà chung cư.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. 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.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B