

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

Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ¹

Số: /CH – TP

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 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 số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 13 tháng 01 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

¹ Hợp đồng này chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa Nhà.

- Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư. Mã số dự án: 205.628.3727. Chứng nhận lần đầu: Ngày 25 tháng 03 năm 2011. Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: Ngày 10 tháng 10 năm 2016 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp;

- Quyết định số 4170/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc giao 32.649m² đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Thuận Phát để thực hiện dự án Khu Biệt Thự và khách sạn Vườn Phượng Hoàng, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long;

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 12 tháng 07 năm 2018 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh với Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Thuận Phát có sự chứng kiến, tham gia của Phòng TNMT thành phố Hạ Long, Đại diện UBND phường Bãi Cháy;

- Quyết định số 1109/QĐ-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2018 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh lần 2 quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Biệt Thự và khách sạn vườn Phượng Hoàng tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long;

- Quyết định số 4918/QĐ-UBND ngày 10 tháng 07 năm 2019 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Phương án thiết kế kiến trúc công trình Hỗn hợp dịch vụ khách sạn, căn hộ cao cấp, một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xác định lại ranh giới các ô đất biệt thự thuộc Khu biệt thự, khách sạn vườn Phượng Hoàng tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

- Giấy phép xây dựng số ____ do ____ cấp ngày ____;

- Biên bản nghiệm thu phần móng số ____ ngày ____;

- Thỏa thuận bảo lãnh ngày ____ ký giữa Công ty ____ và Ngân hàng ____;

- Thông báo số ____ ngày ____ của Sở Xây dựng ____ về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;

- Thông báo số ____ ngày ____ của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

- Năng lực và nhu cầu của Các Bên;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ THUẬN PHÁT

Mã số doanh nghiệp: 5701403969 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 07/06/2010 cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2017.

Địa chỉ trụ sở chính: Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Văn phòng Đại diện: 101 Tòa nhà CT4 - Vimeco, Lô H1, đường Nguyễn Chánh, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 7683366

Fax: 0243 7951825

Tài khoản số: 1506201031480 – Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Tây Hồ, Hà Nội

Đại diện: Ông

Chức danh:

II. BÊN MUA

Ông/Bà /Công ty

CMND/CCCD/HC/Mã số doanh nghiệp số:

Ngày cấp:

Nơi cấp :

Địa chỉ thường trú (đối với cá nhân)/Địa chỉ trụ sở (đối với tổ chức) :

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email :

Người đại diện (đối với tổ chức) hoặc ủy quyền đối với cá nhân (nếu có):

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai chủ thể (bao gồm cá nhân và/hoặc tổ chức) trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến toàn bộ và/hoặc từng chủ thể và mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới, riêng rẽ. Bên Bán không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ của từng chủ thể thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng chủ thể thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng hoặc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua, hoặc yêu cầu tất cả các chủ thể thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.

Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán và Bên Mua đồng ý rằng các chủ thể thuộc Bên Mua đã ủy quyền cho ông/bà (theo Giấy Ủy Quyền số ... ngày được đính kèm theo Hợp Đồng này) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn hộ nêu tại Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả các chủ thể ủy quyền thuộc Bên Mua theo phạm vi ủy quyền, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng chủ thể này khi giao dịch với chủ thể được ủy quyền

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, các hồ sơ giấy tờ mà Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải có chữ ký của từng chủ thể thuộc Bên Mua đều phải được từng chủ thể thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

Bên Mua đồng ý miễn trừ cho Bên Bán mọi tranh chấp và thiệt hại phát sinh (nếu có) giữa các chủ thể thuộc Bên Mua và bồi thường cho Bên Bán các thiệt hại đó nếu Bên Bán phải chịu, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí pháp lý để giải quyết tranh chấp này.

Bên Mua và Bên Bán thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (sau đây gọi là **“Hợp đồng”**) với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1. “Dự Án” là Dự án “Khu Biệt Thự và Khách sạn vườn Phương Hoàng” tại Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Bên Bán làm chủ đầu tư

2. “Căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Căn hộ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

3. “Khu Căn hộ” là toàn bộ tòa nhà nơi có Căn hộ thuộc Dự án, 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 được xây dựng trên lô đất tại Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

4. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán Căn hộ 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;

5. “Giá bán Căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;

6. “Bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 5 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

7. “Diện tích sử dụng Căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ 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 ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công 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.

8. "Diện tích sàn xây dựng Căn hộ" là diện tích được quy định tại điều 2.1.b của hợp đồng và được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

9. "Phần sở hữu riêng của Bên Mua" là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

10. "Phần sở hữu riêng của Bên Bán" là phần diện tích trong Khu Căn hộ nhưng Bên Bán chưa bán hoặc 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. Để làm rõ, Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện tích sử dụng Căn hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này. Phần diện tích này được quy định cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;

11. "Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

12. "Nội quy Khu Căn hộ" là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn hộ được quy định tại Phụ lục 07 đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Khu Căn hộ thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

13. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Khu Căn hộ" là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ;

14. "Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ" là các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Khu Căn hộ hoạt động bình thường;

15. "Bảo trì Khu Căn hộ" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ nhằm duy trì chất lượng Khu Căn hộ;

16. “Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ” là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn hộ sau khi Khu Căn hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

17. “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;

18. “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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: Tầng: của Khu Căn hộ thuộc Dự án “Khu Biệt Thự và Khách sạn vườn Phượng Hoàng” tại Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do Bên Bán làm chủ đầu tư.

b) Diện tích sàn Căn hộ là: m².

c) Diện tích sử dụng Căn hộ là: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là diện tích tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống 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 sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Hai Bên thống nhất sẽ ký Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu tại Phụ lục 04 kèm theo Hợp đồng này). Trong biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện

tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ.

c) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

d): Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến quý 4 năm 2020.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Khu Căn hộ có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- Thửa đất số: 05, 06

- Tờ bản đồ số: 15 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh lập

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 16.923m²

- Tổng diện tích sử dụng đất: 8.266m², trong đó:

+ Sử dụng riêng: 8.266m²

+ Sử dụng chung: 0 m²

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể là: m² (x)đồng/1m² =đồng. (Bằng chữ:);

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng; Không bao gồm 2% kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ:);

- Thuế giá trị gia tăng 10%: đồng (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

Nếu trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà Nhà nước thay đổi mức thuế suất thuế giá trị gia tăng, thì mức thuế giá trị gia tăng trong Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và thay đổi theo đúng quy định của Nhà nước tại thời điểm áp dụng và/hoặc hiệu lực của thay đổi đó

- Tổng giá trị Hợp đồng: **đồng** (*Bằng chữ*:)
bao gồm:

+ Giá bán Căn hộ: **đồng**

+ Kinh phí bảo trì 2% /Giá bán Căn hộ: **đồng**

b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí đo đạc, 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Phí quản lý vận hành Khu Căn hộ 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 Khu Căn hộ theo thuận tại khoản 4 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 Khu Căn hộ 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 và thời hạn thanh toán:

a) Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo Tài khoản của Bên Bán.

+ Thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt:

Nộp tiền tại: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát.

Địa chỉ trụ sở chính: Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Văn phòng Đại diện: 101 Tòa nhà CT4 - Vimeco, Lô H1, đường Nguyễn Chánh , Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 7683366

Fax: 0243 7951825

+ Thanh toán bằng chuyển khoản Ngân hàng:

Đơn vị thụ hưởng: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

Số tài khoản: 19132346289699 (tài khoản VNĐ), 19132346289036 (tài khoản USD) tại Ngân hàng Techcombank – chi nhánh Đông Đô – TP Hà Nội

Số tài khoản: 1506201031480 (tài khoản VNĐ), 1506201036244 (tài khoản USD) tại Ngân hàng Agribank – chi nhánh Tây Hồ - TP Hà Nội.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán nhà ở 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.

b) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%)²:

+ Đợt 1: Khách hàng thanh toán ...% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng:

Giá bán căn hộ đồng x ...% = đồng
(Bằng chữ:)/.

+ Đợt 2:

+ Đợt 3:

+ Đợt 4:

+ Đợt 5:

Khách hàng thanh toán nốt 5% giá trị hợp đồng còn lại sau khi Bên Mua nhận thông báo của Chủ đầu tư về việc cấp nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này (x) với phần diện tích chênh lệch. Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

d) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ:

² Tiến độ thanh toán đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Nội dung cụ thể sẽ được điền theo thỏa thuận của Hai Bên vào thời điểm các bên ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo tiến độ như sau: Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp tiến độ xây dựng nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% (50% đối với bên bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá bán Căn hộ khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ theo thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán thu đủ toàn bộ khoản Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ.

Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị Khu Căn hộ quản lý trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp quận/huyện nơi có Khu Căn hộ để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Bên Bán được coi là đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này và đã thỏa mãn tất cả các điều kiện để bàn giao Căn hộ nếu:

a) Căn hộ đã được hoàn thành xây dựng theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục Vật liệu Xây dựng theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này);

b) Dự án đã hoàn thành xong việc xây dựng công trình xây dựng và các công trình hạ tầng theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ thô thì bên bán phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của căn hộ đó;

c) Tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ thực tế, Bên Mua đã hoàn tất thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng bao gồm: 95% Giá bán Căn hộ như quy định tại Hợp đồng này, 100% Kinh phí bảo trì, lãi chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng;

d) Tỷ lệ chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này và Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không vượt quá 5%;

2. Ngoài các quy định tại khoản 2 Điều này, các Bên thống nhất rằng:

a) 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 chưa phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này) hoặc Bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất ghi tại Biên bản bàn giao hoặc Bản đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký Bản đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm chưa phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã liệt kê trong Bản đề nghị sửa chữa, 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 phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều này. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong Biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định của Hợp đồng.

3. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng ____ năm ____ (sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”)

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ trong thời hạn 30 ngày trước Ngày bàn giao dự kiến.

Trước ngày bàn giao Căn hộ tối thiểu 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ theo mẫu quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này (“Thông báo bàn giao Căn hộ”).

4. 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 điểm e khoản 1 Điều 7 của hợp đồng này.

5. 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 sử dụng căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ (trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao). 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 lại diện tích sử dụng Căn hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có bất cứ thông báo gì với bên bán (trừ trường hợp bất khả kháng hoặc thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 điều 8 của hợp đồng này) thì:

a) Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 02 (hai) ngày làm việc so với ngày bàn giao Căn hộ theo Thông báo. Bên Bán sau đó sẽ gửi cho Bên Mua Thông báo gia hạn bàn giao. Bên Mua chỉ được gia hạn bàn giao một lần trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng;

b) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày gia hạn ghi trong Thông báo gia hạn bàn giao Căn hộ mà Bên Mua không đến nhận bàn giao vì bất kỳ lý do nào thì coi như Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp này Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này vào bất kỳ thời điểm nào đồng thời Bên Mua phải chịu các mức phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này

6. 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.

7. Trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu - thực hiện các giao dịch liên quan đến Hợp đồng như chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, cầm cố, thế chấp, v.v... thì Các Bên trong giao dịch phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về các giao dịch đó, Bên Bán không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào khi xác nhận cho Bên mua thực hiện các giao dịch nêu trên.

Điều 5: Bảo hành

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản 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 Khu Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Khu Căn hộ có mục đích sử dụng hỗn hợp) 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. Đối với các thiết bị 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. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) 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 trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành Căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Khu Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau: 60 tháng đối với phạm vi theo quy định tại Khoản 3 Điều này. Đối với phần kiến trúc, thiết bị bên trong Căn hộ được quy định rõ trong biên bản bàn giao Căn hộ với danh mục vật liệu bàn giao và thời hạn bảo hành.

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 vận hành, sử dụng của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do Bên thứ ba gây ra;
- c) Trường hợp Bên mua hoặc người sử dụng Căn hộ tự ý cải tạo, sửa chữa Căn hộ không được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư.
- d) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- đ) 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, chi phí việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Khu Căn hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 6: Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Khu Căn hộ, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng và thiết bị Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: 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) Phần ngầm (phần dưới $\cos \pm 0.00$): dự kiến tháng 03/2020
- b) Phần kết cấu khối đế, thân, xây thô: dự kiến tháng 10/2020
- c) Phần hoàn thiện: dự kiến tháng 12/2020
- d) Nghiệm thu và bàn giao: dự kiến tháng ____ năm ____

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 Căn hộ có Căn hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng Căn hộ, các công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Khu Căn hộ theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực 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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống hạ tầng xã hội: Theo thiết kế được phê duyệt, dự án không có các công trình hạ tầng xã hội. Trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Khu Căn hộ

Điều 7. 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 trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật;

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 thỏa thuận trong Hợp đồng này. Trường hợp Căn hộ và Giấy chứng nhận đã được bàn giao cho Bên Mua nhưng Bên Mua vẫn chưa hoàn tất các nghĩa

vụ thanh toán cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì Bên Bán vẫn được bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn hộ.

d) Yêu cầu Bên Mua hoàn thiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Khu Căn hộ có giá trị chất lượng tương đương sau khi thỏa thuận và được sự đồng ý của Bên Mua;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Khu Căn hộ trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ; ban hành Nội quy Khu Căn hộ; Tổ chức Hội nghị Khu Căn hộ lần đầu để thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Khu Căn hộ để quản lý vận hành Khu Căn hộ kể từ khi đưa Khu Căn hộ vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Khu Căn hộ được thành lập;

h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 16 của Hợp đồng này;

i) Được quyền yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này, theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật mà không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường cũng như các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua;

l) Được toàn quyền sở hữu và các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng;

m) Có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích pháp lý theo quy định của pháp luật (kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) sau khi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 03 ngày;

n) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này, các Phụ lục kèm theo 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 Khu Căn hộ và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng

tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Khu Căn hộ có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ; Cung cấp cho Bên Mua thông tin về tiến độ thi công xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu;

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 Khu Căn hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Khu Căn hộ theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này;

e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ 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) 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) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua, Bên Bán phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua;

k) Tổ chức Hội nghị Khu Căn hộ lần đầu để thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Khu Căn hộ khi Khu Căn hộ chưa thành lập được Ban quản trị;

l) 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;

m) 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 và/hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) 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 (và khoản kinh phí bảo trì 2% đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của bên bán) vào tài khoản tại ngân hàng, bàn giao cho Ban quản trị Khu Căn hộ quản lý, sử dụng theo đúng thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này.

o) Bảo đảm an toàn, bí mật thông tin của Bên Mua khi tham gia giao dịch mua bán Căn hộ, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc sử dụng cho mục đích bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán;

p) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Bên Mua và cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;

q) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Khu Căn hộ đính kèm theo hợp đồng này

r) 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 diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ.

Điều 8. 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 đạp, xe máy³ trong bãi đỗ xe dành cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định 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 và Chủ Đầu Tư không được

³ Điền vào thời điểm giao kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư 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 i khoản 2 Điều 7 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;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ {bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ, giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có)} và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) 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 (i) 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 6 của hợp đồng này, (ii) Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích sử dụng Căn hộ thực tế so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng vượt quá 5%. 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 Bên Bán tổ chức Hội nghị Khu Căn hộ lần đầu để thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ theo quy định của Bộ Xây dựng và Nội quy Khu Căn hộ;

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;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Bán 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;

l) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán và thực hiện việc bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở hữu chung cho Ban quản trị theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này

l) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này, các Phụ lục kèm theo và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2%, các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội quy Khu Căn hộ và pháp luật liên quan;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này trường hợp Căn hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này và phù hợp với quy định pháp luật;

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 Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 13 tháng 01 năm 2019 của Bộ Xây dựng; Nội quy Khu Căn hộ và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong các Quy chế và Nội quy này;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành Khu Căn hộ và các chi phí khác theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, 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 Nội quy Khu Căn hộ 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 Khu Căn hộ;

k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn hộ;

n) Cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ khác có liên quan theo yêu cầu bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;

o) 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 diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ;

p) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua không được tự ý ra vào hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 9. 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.

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, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế Căn hộ cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này hoặc Căn hộ (sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận) cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam 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 ngân hàng và pháp luật.

2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng 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 sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng 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 không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba), không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước, không có tranh chấp với 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.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại Căn hộ 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 Quy chế quản lý, sử dụng chung cư, Bản nội quy Khu Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng của Căn hộ và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này và có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều này và Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

2. Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) Các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; (ii) Diện tích các tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe ô tô; (iii) Phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ được bố trí từ tầng 01 đến tầng 02 của Khu Căn hộ (bao gồm: hồ bơi, phòng tập thể dục, khu kinh doanh dịch vụ ăn uống, văn phòng, phần diện tích để xe ô tô, ...) theo thiết kế được phê duyệt; (iv)

Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán và toàn bộ các diện tích còn lại không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua hoặc Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ.

3. Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ được quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Khu Căn hộ như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Khu Căn hộ được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, mức phí quản lý vận hành Khu Căn hộ là: đồng/m²/tháng. Phí quản lý vận hành Khu Căn hộ sẽ được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này tháng đầu tiên vào thời điểm bàn giao Căn hộ và sau đó thanh toán hàng tháng trong vòng 05 ngày đầu tiên mỗi tháng theo thông báo của đơn vị quản lý vận hành hoặc theo thông báo của bên bán trong thời gian Ban quản trị Khu Căn hộ chưa được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành Khu Căn hộ với đơn vị quản lý vận hành.

Các nội dung liên quan đến dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn hộ như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Khu Căn hộ được quy định tại Phụ lục 07 đính kèm Hợp đồng.

b) Sau khi Ban quản trị Khu Căn hộ được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Khu Căn hộ sẽ do Hội nghị Khu Căn hộ quyết định và do Ban quản trị Khu Căn hộ thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Khu Căn hộ.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quy định về mức phí quản lý vận hành Khu Căn hộ thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thanh toán được quy định trong Hợp đồng như sau:

a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán cho Bên Bán quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định của Hợp đồng thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn là 150% lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Techcombank – chi nhánh Đông Đô – TP Hà Nội công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

b) Nếu Bên Mua chậm thanh toán cho Bên Bán quá 90 (chín mươi) ngày cho một đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cho tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán vượt quá 90 (chín mươi) ngày theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã thông báo cho Bên Mua bằng văn bản. Chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này, Bên Bán được quyền chào bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (Mười lăm) ngày làm việc, tính từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản sau:

(i) Khoản tiền lãi chậm trả trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn là 150% lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Techcombank – chi nhánh Đông Đô – TP Hà Nội công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế);

(iii) Khoản tiền bồi thường thiệt hại cho những thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên Mua gây ra. Trường hợp Các Bên không thống nhất được mức bồi thường thiệt hại thì Các Bên chấp thuận áp dụng mức bồi thường thiệt hại là 10% tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế).

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) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán giá bán Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 90 ngày kể từ Ngày dự kiến bàn giao, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền phạt trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo mức lãi suất quá hạn là 150% lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng Techcombank – chi nhánh Đông Đô – TP Hà Nội công bố tại thời điểm bàn giao tính bắt đầu từ ngày thứ 91 kể từ Ngày dự kiến bàn giao đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày dự kiến bàn giao thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã thông báo cho Bên Bán bằng văn bản. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Hợp đồng bị chấm dứt, bên Bán phải:

(i) Hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi);

(ii) Trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% giá trị Hợp đồng;

(iii) Bồi thường thiệt hại cho những thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên Bán gây ra. Trường hợp Các Bên không thống nhất được mức bồi thường thiệt hại thì Các Bên chấp thuận áp dụng mức bồi thường thiệt hại là 10% tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế).

3. Nếu Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua nhưng tỷ lệ chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ thực tế so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này vượt quá 5% thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận điều chỉnh diện tích Căn hộ hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã thông báo cho Bên Bán bằng văn bản. Chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này, Bên Bán phải thực hiện các nghĩa vụ đối với Bên Mua như đã quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

4. Trong mọi trường hợp, không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ngoại trừ các trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng. Trường hợp một Bên cố tình từ bỏ, không tiếp tục thực hiện Hợp đồng sau khi đã được Bên còn lại thông báo bằng văn bản thì trong thời gian 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày gửi thông báo mà vẫn không có bất kỳ phản hồi nào về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên còn lại được hiểu là Bên kia không tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này, khi đó Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Bên Mua và bên cố tình từ bỏ Hợp đồng bị phạt 8% giá trị hợp đồng và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên kia trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

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 sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

c) Các Bên đồng ý thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành và được sự đồng ý của Bên Mua.

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;

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 thỏa thuận trong 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 Các 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. 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 Các Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được là sự kiện bất khả kháng, bao gồm các sự kiện sau:

a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân mà không phải do lỗi của Bên có nghĩa vụ;

b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ Tòa án có thẩm quyền nào mà không do lỗi của Các Bên

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định;

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng như quy định 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 hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng các giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. 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.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 16 của hợp đồng này.

Điều 15. Giấy chứng nhận

1. Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc kể từ khi Bên Bán nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận từ Bên Mua theo thông báo của Bên Bán cho Bên Mua, Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật. Trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi, bổ sung hồ sơ của Bên Mua thì thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cho Bên Bán.

2. Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.

3. Nếu quá hạn 30 (ba mươi) ngày theo thông báo nộp hồ sơ mà Bên Mua vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ thì được hiểu là Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tổng giá trị Căn hộ và các khoản tiền khác theo quy định của Hợp đồng này trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua có thể tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Quá thời hạn này mà Bên Mua không thanh toán cho Bên Bán thì Các Bên thống nhất áp dụng xử lý vi phạm về thanh toán chậm quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này;

4. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp Giấy chứng nhận này sẽ tùy thuộc vào quy định của Pháp luật và của các cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm. Bên Bán trong thời gian của mình sẽ hỗ trợ tối đa Bên Mua trong việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật.

5. Bên Mua phải thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí đo đạc và các loại phí khác 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.

6. 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 16. Chấm dứt hợp đồng

1. Việc chấm dứt Hợp đồng giữa Hai Bên sẽ xảy ra khi có một trong các trường hợp sau:

a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.

b) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên Mua vi phạm, chậm trễ trong việc thanh toán được quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

c) Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên Bán vi phạm, chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ được quy định tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng hoặc tỷ lệ chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm b khoản 1 Điều 2 Của Hợp đồng này vượt quá 5%;

d) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng.

e) 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 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không được coi là vi phạm Hợp đồng.

f) Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.4 Hợp Đồng.

g) Hợp đồng đã được thực hiện xong.

2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm a, e Khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm b, c, d, f Khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.

Điều 17. Thông báo

1. Mọi thông báo, yêu cầu hoặc thông tin liên lạc mà một Bên được yêu cầu hoặc được phép đưa ra hoặc gửi theo Hợp Đồng này đều phải bằng văn bản và có thể được giao tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm trả cước trước hoặc qua email hoặc chuyển bằng fax cho Bên kia tại địa chỉ hoặc theo số fax của bên nhận và đề tên người nhận là như dưới đây:

Bên Bán: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

Địa chỉ: 101 Tòa nhà CT4 - Vimeco, Lô H1, đường Nguyễn Chánh , Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243 7683366

Fax: 0243 7951825

Email: kinhdoanh@irb.vn

Bên Mua:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax.....

Email :

2. Bất kỳ thay đổi nào về những thông tin trên của một Bên cũng phải được thông báo cho Bên kia bằng văn bản. Bên không thông báo kịp thời sẽ phải chịu trách nhiệm trong trường hợp có rắc rối phát sinh liên quan.

3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận: (i) vào ngày nhận nếu giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc (ii) vào ngày bên gửi nhận được xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax; hoặc (iii) vào ngày thứ hai sau ngày gửi, nếu gửi bằng phát chuyển nhanh hoặc thư bảo đảm hoặc được gửi thành công đến địa chỉ email của bên nhận. Trong các trường hợp đó, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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 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 Tòa 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 ký kết và Bên Mua thực hiện thanh toán đủ số tiền đợt 1 theo quy định. Hợp đồng này có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và Các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp đồng này, chuyển nhượng Căn hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn hộ khác theo quy định của pháp luật

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với 28 trang, được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 07 Phụ lục, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Khu Căn hộ có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng.

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

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

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*******&&&*******

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: /CHCC - TP)

1. Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ.⁴

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU/ THIẾT BỊ	QUI CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
SÀN				
1				
2				
TƯỜNG				
3				
4				
TRẦN				
5				
6				
CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ				
7				
8				
THIẾT BỊ VỆ SINH				
9				
10				
BẾP				
11				
12				
PHÒNG NGỦ				
13				
14				
THIẾT BỊ ĐIỆN				
15				
16				

BÊN MUA

BÊN BÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*******&&&*******

PHỤ LỤC 02

DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: /CH - TP)

⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Bán thay đổi vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ (bao gồm cả vật liệu xây dựng, trang thiết bị tương đương) thì phải có sự thỏa thuận, đồng ý của Bên Mua.

Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở bao gồm:

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Căn hộ, 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;

2. Các công trình công cộng trong khu vực Khu Căn hộ 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;

3. Chỗ để xe đạp, xe dung cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu, Người sử dụng Khu Căn hộ

4. Nhà sinh hoạt cộng đồng dành chung cho Toà nhà, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Khu Căn hộ 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 Khu Căn hộ, cụ thể như sau:

STT	DANH MỤC CHUNG	DANH MỤC CHI TIẾT
1	Khu vực công cộng	Mọi khu vực công cộng của Khu Căn hộ, bao gồm cổng ra vào, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, hành lang, sân thượng, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ
2	Hệ thống điện	a. Hệ thống chiếu sáng khu sảnh b. Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang c. Hệ thống điện cao thế d. Hệ thống tủ điện hạ thế Khu Căn hộ e. Hệ thống máy biến áp cho Khu Căn hộ f. Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp
3	Hệ thống cấp, thoát nước	a. Hệ thống bơm nước từ tầng Kỹ thuật lên tầng trên cùng b. Hệ thống thoát nước từ căn hộ ra trực đứng c. Hệ thống bơm nước từ thành phố và tầng hầm lên tầng Kỹ thuật d. Hệ thống thoát nước trực đứng e. Hệ thống xử lý nước thải bảo vệ môi trường
4	Hệ thống điều hòa	a. Hệ thống giải nhiệt gió

	không khí, thông gió	b. Điều hoà khu sảnh Căn hộ
		c. Hệ thống quạt hút khói
5	Hệ thống thông tin liên lạc	
6	Hệ thống thang máy	
7	Hệ thống camera (nếu có)	
8	Hệ thống máy phát điện	
9	Hệ thống Phòng cháy chữa cháy	a. Hệ thống chữa cháy các tầng b. Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang c. Trạm bơm nước cứu hỏa d. Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm e. Bể chứa nước cứu hỏa
10	Hệ thống âm thanh	
11	Khu vực cửa, sảnh vào khu Căn hộ, cửa thang máy các tầng	
12	Hệ thống chống sét	
13	Cầu thang thoát hiểm từ tầng 01 ra ngoài	

Các khu vực và hệ thống chung khác theo quy định tại Điều 100 và 101 Luật Nhà ở và thiết kế được phê duyệt.

BÊN MUA

BÊN BÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*****&&&*****

PHỤ LỤC 03

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: /CH - TP)

Kính gửi: Ông/Bà/Công ty _____

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: /CH - TP (gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được ký giữa Công Ty CP Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát và Ông/Bà/Công ty....., chúng tôi vui mừng thông báo với Ông/Bà/Công ty..... rằng đến nay, Chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ số [---] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký, cụ thể như sau:

- (i). Diện tích sử dụng Căn hộ theo Hợp đồng [---] m²;
- (ii). Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế [---] m²;
- (iii). Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích xây dựng thực tế và diện tích sử dụng theo Hợp Đồng là: [---] %
- (iv). Giá trị Căn Hộ thay đổi: tăng/giảm [---] VND.

Căn cứ vào quy định tại Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Ông/Bà/Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là [---] VND (bằng chữ: [---] Đồng Việt Nam), trong đó:

- 1. [---] VNĐ: là khoản tiền phải trả
- 2. [---] VNĐ: là Thuế GTGT
- 3. [---] VNĐ: là Phí Bảo Trì

Phương thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

Số tài khoản: [---] Ngân hàng [---]

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà/Công ty có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ từ ngày ____/____/____ đến ngày ____/____/____.

Trường hợp Quý Ông/Bà/Công ty chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu trên, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng.

Trân trọng!

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*****&&&*****

PHỤ LỤC 04

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: /CH - TP)

Biên bản bàn giao Căn hộ (gọi tắt là “**Biên Bản**”) được lập ngày...../...../.....

giữa Các Bên sau đây:

1. BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ THUẬN PHÁT

Địa chỉ trụ sở : Khu du lịch cao cấp đồi 1, phía Tây cầu Bãi Cháy, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

Văn phòng ĐD : 101 Tòa nhà CT4 - Vimeco, Lô H1, đường Nguyễn Chánh, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Mã số DN : 5701403969 do Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 07/06/2010 cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 09/06/2017

Đại diện bởi :

Chức vụ :

Tài khoản : 1506201031480 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Tây Hồ, Hà Nội

2. BÊN MUA:

Ông (Bà)	:	
Số CMND (hộ chiếu/CCCD)	:	cấp ngày tại
Hộ khẩu thường trú	:	
Địa chỉ liên hệ	:	
Điện thoại	:	Email:
Số tài khoản	:	tại ngân hàng
Hoặc		
Tên Pháp nhân ⁵	:	
Địa chỉ	:	
Mã số DN		do Sở KHĐT..... cấp ngày ../../.....
Đại diện bởi	:	Chức vụ:
Tài khoản	:	Tại ngân hàng.....

Bên Mua và Bên Bán gọi chung là “**Các Bên**” **Căn cứ:**

- Hợp đồng mua bán Căn hộ số: /CH - TP (gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) được ký giữa Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát và Ông/Bà/Công ty.... ;
- Kết quả kiểm tra thực tế.

Bên Bán và Bên Mua cùng xác nhận rằng Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ từ

⁵ Nếu Bên Mua là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính, giấy chứng nhận doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp, tên và chức vụ người đại diện pháp luật, điện thoại, số tài khoản, mã số thuế

Bên Bán với các chi tiết như sau:

1. THÔNG TIN CĂN HỘ

Căn hộ số: _____

Diện tích thông thủy mua ghi trên Hợp Đồng Mua Bán: _____ m²

Diện Xây Dựng thực tế (diện tích thông thủy): _____ m²

2. VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

2.1. Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán với đầy đủ trang thiết bị theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán đã ký và Danh mục vật liệu xây dựng và thiết bị Căn hộ tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng.

2.2. Các trang thiết bị không quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng thì sẽ theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm bàn giao.

2.3. Bên Bán đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản này. Để làm rõ, Bên Mua tại đây khẳng định đã xem xét kỹ lưỡng và chỉ ra tất cả những hạng mục của Căn hộ cần chỉnh sửa và hoàn thiện nốt. Bên Bán chỉ có nghĩa vụ chỉnh sửa, hoàn thiện các hạng mục đã được chỉ ra bởi Bên Mua tại Biên bản này:

- [---]

- [---]⁶

3. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

3.1. Kể từ ngày ký Biên bản này, Bên Mua được nhận bàn giao Căn hộ và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng.

3.2. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội quy Khu Căn hộ trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ.

3.3. Biên bản bàn giao có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản chính có giá trị như nhau. Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN MUA

BÊN BÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*****&&&*****

PHỤ LỤC 05

ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: _____ /CH - TP)

⁶ Ghi các mục Khách hàng yêu cầu sửa chữa

Kính gửi: Ông/Bà/Công ty.....

Địa chỉ:

CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy Chứng Nhận ĐKDN: _____ do _____ cấp
ngày: ____/____/____

Điện thoại:

Fax:

*(Sau đây còn gọi là “**Bên Mua**”)*

Căn cứ:

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: _____ /CH - TP ("**Hợp Đồng**") được ký giữa Công Ty CP Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát ("**Bên Bán**") và Bên Mua vào ngày ____/____/____

Chúng tôi, Bên Bán đề nghị Quý Ông/Bà/Công ty thanh toán số tiền nợ của việc mua Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền và thời hạn thanh toán:

Số tiền nộp nợ này: _____ VNĐ

Số tiền còn nợ nợ trước (nếu có): _____ VNĐ

Tổng cộng: _____ VNĐ (Bằng chữ: VNĐ)

Thời hạn thanh toán từ ngày ____/____/____ đến ngày ____/____/____

2. Hình thức thanh toán:

Quý Ông/Bà/Công ty có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản: Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

Tài khoản số..... Ngân hàng

3. Lưu ý:

Nếu Quý Ông/Bà/Công ty thanh toán sau thời hạn trên, Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn!

Công Ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*******&&&*******

PHỤ LỤC 06

MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: _____ /CH - TP)

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát

Tên tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) là

CMND/CCCD/HC/Mã số doanh nghiệp số:

Ngày cấp:/...../20..... Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú (đối với cá nhân)/ Địa chỉ trụ sở đối với tổ chức):

.....

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Email:

.....

Người đại diện theo Pháp Luật (đối với tổ chức) hoặc ủy quyền đối với Cá nhân (Nếu có):

.....

tôi/ chúng tôi (nếu là tổ chức) có ký Hợp đồng mua bán Căn hộ số:/CH - TP với Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát. Bằng văn bản này tôi/ chúng tôi (nếu là tổ chức) xin được thay đổi thông tin liên hệ của cá nhân tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) như được nêu dưới đây. Tôi/ chúng tôi (nếu là tổ chức) thừa nhận rằng những thông tin mới này sẽ được dùng để giao dịch thư từ, liên lạc giữa Quý Công ty và bản thân tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức), trừ khi và cho đến khi tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) có một thông báo mới khác gửi cho Quý Công ty. Tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) cũng thừa nhận rằng tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) có trách nhiệm phải thông báo cho Quý Công ty mỗi lần tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) thay đổi thông tin và trong trường hợp tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi đó thì tôi/chúng tôi (nếu là tổ chức) sẽ gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh.

Thông tin liên hệ thay đổi như sau:

- Địa chỉ/trụ sở:
- Số điện thoại nhà riêng/công ty mới (nếu có):
- Điện thoại di động (nếu có):
- Email:

Hà Nội, ngàythángnăm 20.....

**Người viết thông báo/đại diện theo pháp luật (nếu
là tổ chức)**

(Ký, ghi họ tên, đóng dấu (nếu có))

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*******&&&*******

PHỤ LỤC 07

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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 quây 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 quây 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.

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và Pháp luật có liên quan.
2. 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 và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
3. Gây thảm, đột; 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.
4. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
5. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
6. 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.
7. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

Các Chủ Sở Hữu/Người sử dụng Căn hộ đồng ý và thống nhất nội dung quy định tại Nội quy này kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

BÊN MUA

BÊN BÁN