

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

Tp.HCM, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: [MÃU]/20...../HĐMB.....

- 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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý phản ánh thông tin về Dự án “.....”
(Tên thương mại: Dự án);
- Quyết định số về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình “.....” do Sở Xây dựng ban hành ngày
- Căn cứ Hợp đồng Bảo lãnh số ngày tháng năm được ký bởi và²

Các Bên dưới đây đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và cam kết tuân thủ các điều, khoản được quy định tại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này như sau:

PHẦN I. THÔNG TIN CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TIỀN PHÁT SANYO HOMES

- Địa chỉ : 235 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, Tp.HCM
- Điện thoại : (08) Fax:

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.

² Bên Bán có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

- MST : 0313635632
- Đại diện bởi : Ông.....Chức vụ:
- Số CMND : cấp ngày:tại

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

Ông/Bà : Năm sinh:
Số CMND : Ngày cấp: Nơi cấp:
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên lạc :
Điện thoại : Email:

PHẦN II. THÔNG TIN CĂN HỘ

Mã căn:		Tầng:	
Diện tích thông thủy (m²):		Diện tích tim tường (m²):	

PHẦN III. THÔNG TIN PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN³

Đợt thanh toán	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán gốc (chưa bao gồm thuế VAT) (VNĐ)	Thuế VAT tương ứng (VNĐ)	Số tiền thanh toán (đã bao gồm thuế VAT) (VNĐ)	Thời hạn thanh toán
Đợt 1	30 %	-	-	-	Ký Hợp đồng mua bán (đã bao gồm tiền cọc, VAT) (Không quá 30%)
Đợt ...	-	-	-	-	
Đợt ...	-	-	-	-	Thông báo bàn giao căn hộ (Dự kiến tháng) (Khách đóng 5% VAT đợt cuối)
Đợt cuối	5%	-	-	-	Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận Sở hữu Nhà ở
Tổng cộng	100 %	-	-	-	
Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% là				-	Bên Mua sẽ thanh toán cho Chủ đầu tư trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ theo thông báo của Chủ đầu tư

Lưu ý:

1. Nếu quá 05 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán tiền của Đợt 1 được quy định tại Phần này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền Đợt 1 thì Bên Mua đồng ý mất số tiền đã đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc, đồng thời Hợp đồng mua bán này không có giá trị pháp lý và Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;⁴

³ Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm các bên ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá bán căn hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhà chung cư nhưng tổng số không quá 50% Giá bán căn hộ khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua.

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

⁴ Số tiền Bên Mua đã đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo hai Bên tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Khoản tiền đặt cọc để ký kết Hợp đồng sẽ chuyển thành một phần tiền thanh toán Đợt 1 sau khi Hợp đồng được ký kết và Bên Mua sẽ mất khoản tiền này nếu không thanh toán đủ phần còn lại của Đợt 1.

2. Hợp đồng mua bán này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Mua đã đóng đủ tiền thanh toán đợt 1 theo Phần này;

3. **Giá bán căn hộ** (điều 3.1) **VNĐ**, đã bao gồm:
là:

Giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:

..... m² x VNĐ/m² = VNĐ

PHẦN IV. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại [Điều 2](#) của Hợp đồng này;
- 1.2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án “.....”
(Tên thương mại: Dự án);
- 1.3. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.4. “**Giá bán căn hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại [Điều 3](#) của Hợp đồng này;
- 1.5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại [Điều 9](#) của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.6. “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao 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;
- 1.7. “**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
- 1.8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Điều 1.6 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
- 1.9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

- 1.10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp đồng này;
- 1.11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
- 1.17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.18. Các từ ngữ khác do các Bên thỏa thuận.

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:

2.1. Đặc điểm về căn hộ:

- 2.1.1. Chi tiết căn hộ được quy định tại [Phần II. Thông tin căn hộ](#).
- 2.1.2. Diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại [Phần II. Thông tin căn hộ](#).

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại [Điều 1.6](#) của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại [Điều 3](#) của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính theo thiết kế và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ và Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2.1.3. Diện tích sàn xây dựng căn hộ được quy định tại [Phần II. Thông tin căn hộ](#).

Diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp đồng này;

2.1.4. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

2.1.5. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng:

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại Điều 2.1:

2.2.1. Thửa đất số:;

2.2.2. Tờ bản đồ số:;

2.2.3. Diện tích đất sử dụng chung:m².

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

3.1. Giá bán căn hộ:

3.1.1. Giá bán căn hộ được quy định tại [Phần III. Thông tin phương thức thanh toán](#).

3.1.2. Giá bán căn hộ quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật, các chi phí dịch vụ 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 nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp đồng này;
- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe, điện, nước,... theo quy định tại Điều 6.2.6 Hợp đồng này.

3.1.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.3. Phương thức thanh toán: Toàn bộ số tiền thanh toán của Hợp đồng được thực hiện bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán dưới đây với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:

Chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Tiến Phát Sanyo Homes**

Tài khoản số: tại Ngân hàng

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

3.4. Thời hạn thanh toán:

3.4.1. Thời hạn thanh toán Giá bán căn hộ được quy định tại Phần III. Thông tin Phương thức thanh toán.

Trường hợp khi bàn giao căn hộ mà diện tích có sự chênh lệch quá 2% và được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế, các Bên thống nhất sẽ đối chiếu phần diện tích chênh lệch này khi nhận bàn giao căn hộ. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao căn hộ và diện tích quy định tại Hợp đồng này sẽ được xác định lại một lần nữa và thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất.

3.4.2. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng 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 lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý trong thời hạn tối đa là 7 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 pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban

quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

Kinh phí bảo trì nhà chung cư chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, *không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác*; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có *hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán* theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng mục đích và hạng mục nêu trên thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

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 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:

Giai đoạn 1:;
Giai đoạn 2:;
Giai đoạn 3:;
Giai đoạn 4:

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 bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi đã *hoàn thành xong* việc xây dựng căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong 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 phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ đó. Các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

- 5.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá bán căn hộ và các khoản tiền khác phát sinh từ Hợp đồng này đầy đủ và đúng hạn theo thỏa thuận tại [Điều 3](#) và [Phần III. Thông tin Phương thức thanh toán](#) của Hợp đồng này và được tính lãi suất trả chậm trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp đồng này;
- 5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- 5.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 5.1.4. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận);
- 5.1.5. 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;
- 5.1.6. 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; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư 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;
- 5.1.7. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại [Điều 15](#) của Hợp đồng này;
- 5.1.8. 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;
- 5.1.9. Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này hoặc các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật.
- 5.1.10. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

- 5.1.11. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- 5.1.12. Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có).
- 5.1.13. Được treo biển tên của Tòa Nhà & Bên Bán mà không chịu phí thuê tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần Sở Hữu Chung;
- 5.1.14. Trong khoảng thời gian trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Bán có quyền đề nghị Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ngừng cung cấp điện, nước theo quy định của pháp luật.
- 5.1.15. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy nhà chung cư và pháp luật Việt Nam;
- 5.1.16. Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...).

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 5.2.1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- 5.2.2. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng của căn hộ theo đúng quy hoạch tổng thể, 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;
- 5.2.3. 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;
- 5.2.4. 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;
- 5.2.5. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại [Điều 9](#) của Hợp đồng này;

- 5.2.6. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 5.2.7. 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...;
- 5.2.8. 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;
- 5.2.9. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận 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.
- Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 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 thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý của căn hộ liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;
- 5.2.10. 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;
- 5.2.11. 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;
- 5.2.12. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.13. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.4.2 của Hợp đồng này;
- 5.2.14. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

- 5.2.15. 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.
- 5.2.16. Bên Bán không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bất kỳ bên thứ ba nào khi chưa được Bên Mua đồng ý trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại [Điều 2](#) của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 mà các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 6.1.2. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư. Bên Mua phải trả chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe;
- 6.1.3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.9 của Hợp đồng này);
- 6.1.4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 6.1.5. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.6. 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;
- 6.1.7. Có quyền nhận hoặc từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu:
- a) 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 [Điều 4](#) của 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;
 - b) Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:
 - (i) Chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, Bên Bán phải trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã trừ các khoản Tiền Lãi Quá Hạn (là khoản tiền lãi Bên Mua phải trả cho Bên Bán do việc chậm thanh toán), tiền bồi thường do Bên

Mua vi phạm (nếu có). Đồng thời, Bên Bán trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi với mức lãi suất theo lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng của Ngân hàng BIDV trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày phải bàn giao đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng. Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng bán căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...); hoặc

(ii) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Khi đó, giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ với đơn giá như đã thỏa thuận tại Hợp đồng này. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao căn hộ và diện tích quy định tại Hợp đồng này sẽ được xác định lại một lần nữa và thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất; hoặc

(iii) Đổi sang một căn hộ khác theo thỏa thuận của Các Bên.

6.1.8. 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;

6.1.9. 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;

6.1.10. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.4.2 của Hợp đồng này;

6.1.11. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để kiểm tra thực tế tại công trình;

6.1.12. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư 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 tính vào giá bán, chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. 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.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 07 ngày tính đến ngày phải thanh toán;

6.2.2. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- 6.2.3. 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;
- 6.2.4. 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 và phải đóng phí quản lý;
- 6.2.5. 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 và các chi phí để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- 6.2.6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe, hồ bơi, gym (nếu có)... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- 6.2.7. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ;
- 6.2.8. 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;
- 6.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- 6.2.10. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 6.2.11. 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;
- 6.2.12. 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;
- 6.2.13. Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
- 6.2.14. Bên Mua cam kết và đảm bảo: Số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền Bên Mua

dùng để mua Căn Hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên Mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên Bán, do đó, Bên Mua đồng ý việc, trường hợp số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1 (do (phần) tiền bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi được coi là số tiền Bên Mua chậm thanh toán). Trong trường hợp này, Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.4 Hợp Đồng (nếu có);

- 6.2.15. Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng hoặc kết cấu công trình, có ảnh hưởng đến mặt tiền công trình và các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu của các chủ sở hữu khác trong Chung cư;
- 6.2.16. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Nội quy, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các Công trình công cộng, tiện ích chung;
- 6.2.17. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán nhằm mục đích hoàn tất các thủ tục theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, 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 thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. 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.
- 7.4. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền.
- 7.5. Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

Điều 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 8.1. Điều kiện giao nhận căn hộ:
 - Bên Bán đã hoàn thành xây dựng xong căn hộ theo thiết kế và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong 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 phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ đó;

- Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
- 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 5.1.5 của Hợp đồng này;
- Bên Mua đã thanh toán đúng theo tiến độ đến thời điểm giao nhận căn hộ, kể cả việc thanh toán giá trị phần chênh lệch tăng (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này theo Điều 2.1.2;
- Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định pháp luật hiện hành;
- Bên Mua đã hoàn tất việc nộp kinh phí bảo trì theo quy định.

8.2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng.....

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng tối đa không quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

8.3. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ trong trường hợp căn hộ đủ điều kiện bàn giao.

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 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp tại Điều 6.1.7 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- 8.4. 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.

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo quy định tại **Điều 85 Luật Nhà ở 2014** và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 9.3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống 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. 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 được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.4. 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 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm đến Căn Hộ kiểm tra và cùng Bên Mua xác định công việc, thỏa thuận thời gian tiến hành bảo hành và ký vào Biên bản làm việc, trừ những trường hợp khẩn cấp theo thông báo của Bên Mua. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày ký vào Biên bản làm việc, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo quy định pháp luật.
- 9.5. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.6.1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 9.6.2. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- 9.6.3. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

- 9.6.4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
- 9.6.5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, 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.
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, 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. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 10.2. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
- 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:
- 10.3.1. 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;
- 10.3.2. 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;
- 10.3.3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- 10.3.4. 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 10.2, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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 (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: toàn bộ các căn hộ Bên Bán giữ lại hoặc không bán, tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe trong tầng hầm sau khi đã trừ phần diện tích 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 theo tiêu chuẩn quy định pháp luật, chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án, phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, văn phòng (bao gồm: diện tích các sảnh (ngoại trừ phần diện tích sảnh chung của Tòa nhà), khu vệ sinh, thang máy các tầng (ngoại trừ thang máy chung của khu căn hộ), phòng thể dục, hồ bơi, cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ, nhà trẻ theo thiết kế được phê duyệt⁵). Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Điều 11.3. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...) sẽ do Bên Bán quyết định sau khi Tòa nhà được xây dựng hoàn thiện.
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà bao gồm:
- 11.3.1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- 11.3.2. 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 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 (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, hệ thống xử lý nước thải, hồ nước ngầm thu lồi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- 11.3.3. 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;

⁵ Sẽ được ghi cụ thể theo Quyết định phê duyệt dự án trước khi ký kết Hợp đồng này phù hợp với Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở 2014.

11.3.4. 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;

11.3.5. 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.

11.4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

11.4.1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, Bên Mua phải thanh toán cho Ban quản lý tòa nhà hoặc công ty quản lý vận hành tòa nhà theo biểu phí do Ban quản lý tòa nhà hoặc công ty quản lý tòa nhà quy định. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm do các Bên thỏa thuận.

Kinh phí quản lý vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm:

- + Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu và các chi phí khác để đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị (như thang máy, máy bơm và máy móc, thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư.
- + Chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản trị hoặc đơn vị Quản lý tòa nhà và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản trị hoặc đơn vị Quản lý tòa nhà.

11.4.2. 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.

11.4.3. 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.

Điều 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

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:

- 12.1.1. Nếu Bên Mua thanh toán trễ hạn quá 05 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán tiền của đợt 1 được quy định tại Phần III. Thông tin phương thức thanh toán của Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý mất số tiền đã đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc để ký kết Hợp đồng⁶, đồng thời Hợp đồng này không có giá trị pháp lý và Bên Bán được quyền bán căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- 12.1.2. Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ của các đợt tiếp theo mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi cho số tiền chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày)** (“**Tiền Lãi Quá Hạn**”) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả;
- 12.1.3. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng là **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ (chưa tính thuế); và (ii) Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng; và (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Bên Bán sẽ hoàn lại các khoản tiền cho Bên Mua trong vòng 15 ngày sau khi ký Hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...).

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:

- 12.2.1. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (**ngày mà Bên Bán phải bàn giao căn hộ là ngày bàn giao căn hộ và cộng 90 ngày Bên Bán được phép trễ hạn**) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán tiền lãi cho Bên Mua được tính bằng **0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày)** (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán có thông báo bàn giao căn hộ thực tế.

⁶ Khoản tiền đặt cọc để ký kết Hợp đồng sẽ chuyển thành một phần tiền thanh toán Đợt 1 sau khi Hợp đồng được ký kết và Bên Mua sẽ mất khoản tiền này nếu không thanh toán đủ phần còn lại của Đợt 1.

12.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 60 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này (ngày mà Bên Bán phải bàn giao căn hộ là ngày bàn giao căn hộ và cộng 90 ngày Bên Bán được phép trễ hạn) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ Các khoản Tiền Lãi Quá Hạn được tính từ ngày đến hạn Bên Mua phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (nếu có). Đồng thời, Bên Bán trả cho Bên Mua: (i) Tiền phạt vi phạm với mức **08% (tám phần trăm)** Giá bán Căn hộ này (chưa tính thuế); và (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Bên Bán sẽ hoàn lại các khoản tiền cho Bên Mua trong vòng 15 ngày sau khi ký Hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...).

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua chịu khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với **0,05% (không phải không năm phần trăm)** Giá bán Căn hộ này (chưa tính thuế) cho mỗi ngày chậm trễ nhận bàn giao nhưng không quá 90 ngày.

Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua với bất kỳ lý do gì mà vẫn không nhận bàn giao căn hộ theo Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn lại các khoản tiền cho Bên Mua trong vòng 15 ngày sau khi ký Hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...);

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- Tiền Lãi Quá Hạn tính từ ngày đến hạn phải phải thanh toán đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có) và;
- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (*tám phần trăm*) trên Giá bán Căn hộ (chưa tính thuế) và;
- Tiền thuế GTGT và các khoản phí, lệ phí đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả.

Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

- 13.1.1. 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;
- 13.1.2. 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.

13.2. Bên Mua cam kết:

- 13.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
 - 13.2.2. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. 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;
 - 13.2.3. Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp 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;
 - 13.2.4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 13.3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 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 KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- 14.1.1. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

- 14.1.2. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (*bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp*) cho bên còn lại biết trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
- 14.4. 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 Điều 15.1.4 của Hợp đồng này.

Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- 15.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- 15.1.2. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1.3 của Hợp đồng;
- 15.1.3. Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua trong trường hợp: Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2.2 của Hợp đồng;
- 15.1.4. 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
- 15.1.5. Hai Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng.
- 15.2. Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 15.1.4 nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản;
- 15.3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.3 của Hợp Đồng, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua: (i) phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán sau khi đã trừ các khoản Tiền Lãi

Quá Hạn, tiền bồi thường do Bên Mua vi phạm (nếu có), (ii) tiền phạt vi phạm có giá trị bằng 08% được tính trên Giá Bán Căn Hộ (chưa tính thuế), (iii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Việc thanh toán (các) khoản tiền này (nếu có) sẽ được thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi ký Hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...).

15.4. Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng do (i) số tiền mua Căn Hộ không hợp pháp, hợp lệ của Bên Mua theo quy định tại Điều 6.2.14 và/hoặc (ii) do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.1.3, và/hoặc (iii) Bên Mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định Hợp Đồng, thì trong vòng 15 ngày sau khi ký Hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước và các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (ký biên bản thanh lý, ký các chứng từ hủy hóa đơn ...), Bên Bán thanh toán lại cho Bên Mua số tiền đã nhận của Bên Mua sau khi trừ các khoản tiền sau:

15.4.1. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 08% (*tám phần trăm*) được tính trên Giá bán căn hộ (chưa tính thuế);

15.4.2. Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh;

15.4.3. Tiền Lãi Quá Hạn theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng (nếu Bên Mua chưa thanh toán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng).

15.4.4. Các khoản chi phí liên quan đến quản lý Căn Hộ từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng (nếu có).

15.5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định tại Hợp Đồng thì trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất). Đồng thời, Bên Bán trả cho Bên Mua Tiền phạt vi phạm với mức 08% (*tám phần trăm*) Giá bán Căn hộ này (chưa tính thuế).

Điều 16. THÔNG BÁO

16.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng này.

16.2. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ như nêu ở phần đầu của

Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.

16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 và trong thời gian như sau:

16.3.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

16.3.2. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

16.3.3. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh, và

16.3.4. Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax.

16.4. 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. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Việc cấp số nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế hai Bên thừa nhận và đồng ý rằng số nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể khác với số hiệu Căn hộ được quy định tại Phần II. Thông tin căn hộ của Hợp đồng này với điều kiện không làm thay đổi vị trí căn hộ trên thực tế.

17.2. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo qui định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết và nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo.

17.3. Việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.

17.4. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì

những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

- 17.5. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các Bên kế nhiệm và các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
- 17.6. Tuân thủ nội quy:
- Bên Mua cam kết tuân thủ Nội quy tạm thời quản lý, sử dụng Chung cư do Bên Bán ban hành;
 - Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho một Bên khác theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy. Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Nội quy trong mọi trường hợp.

Điều 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2. Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. 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

- 19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn khoản tiền thanh toán đợt 1 theo quy định tại Điều 12.1.1 của Hợp đồng này.
- 19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ, 01 (một) Hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng.

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.

- 19.4.** 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./.

ĐẠI DIỆN BÊN A

Họ tên: _____ Chữ ký: _____

BÊN B

Họ tên: _____ Chữ ký: _____

PHỤ LỤC 1:
DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP THEO
TIÊU CHUẨN HOÀN THIỆN CƠ BẢN
DỰ ÁN:

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của **Hợp đồng mua bán căn hộ số:**

...../201..../HDMB..... ngày **...../...../.....** giữa **CÔNG TY CỔ PHẦN TIỀN PHÁT SANYO HOMES** (Bên Bán) và Ông (Bà)
 (Bên Mua), đặc điểm chi tiết của Căn hộ được mô tả như sau:

STT	Khoản mục	Vật liệu	Qui cách	Nhà cung cấp
SÀN				
TƯỜNG				
TRẦN				
CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ				
THIẾT BỊ VỆ SINH				
THIẾT BỊ ĐIỆN				

Ghi chú: Điền cụ thể khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ sang các trang thiết bị, vật liệu tương đương thì phải có sự thỏa thuận của các bên. Đối với căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc Bên Mua muốn hoàn thiện thêm, Bên Mua cam kết:

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn hộ (bản vẽ thiết kế, nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ từ Bên Mua.
2. Sau thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ Biên bản bàn giao), nếu Bên Mua vẫn chưa thực hiện xong việc hoàn thiện nội thất Căn hộ thì Bên Mua phải tuân thủ quy định cải tạo căn hộ được thể hiện tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

PHỤ LỤC 2:
BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG CĂN HỘ

PHỤ LỤC 3:

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 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 người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ hoặc đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
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 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 cư xem xét, quyết định.
- 9. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

- 1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
- 3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hoá, máy móc, thiết bị, vật tư, vật phế thải...
- 4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Không được cản trở lối ra vào các Căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra/vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.
- 5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 6. Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các Công trình tiện ích.
- 7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

8. Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản của chủ sở hữu Nhà chung cư. Chủ đầu tư/Ban quản trị không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra đối với chủ sở hữu/người sử dụng Nhà chung cư, trừ mất mát, thiệt hại, rủi ro tại những khu vực Chủ đầu tư/Ban quản trị cung cấp dịch vụ trông giữ. Chủ sở hữu/người sử dụng phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu Nhà chung cư, duy trì an ninh trật tự chung.
9. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng 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 lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Chủ sở hữu phải báo cáo cho Ban quản trị và Chủ đầu tư bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc cải tạo, sửa chữa, thay thế đối với căn hộ của mình và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu chủ sở hữu thuê người/đơn vị thi công khác thì phải thông báo cho Ban quản trị và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện thi công.
6. Trước khi tiến hành việc cải tạo, sửa chữa, thay thế có tác động đến kết cấu Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc diện tích của chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu hoặc tổ chức, cá nhân trực tiếp thi công phải đóng cho Chủ đầu tư một

khoản ký quỹ bảo đảm là⁷ VNĐ (..... đồng) (“Khoản ký quỹ”) dùng để thanh toán cho bất kỳ thiệt hại thực tế nào gây ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản thuộc sở hữu chung hoặc chủ sở hữu khác trong thời gian thực hiện thi công.

7. Nếu có xảy ra thiệt hại do việc thi công của chủ sở hữu thì chủ sở hữu phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Chủ đầu tư có yêu cầu. Nếu không, Chủ đầu tư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi với chi phí do chủ sở hữu tự gánh chịu. Khi đó, các chi phí sẽ được trích từ Khoản ký quỹ, nếu vượt quá Khoản ký quỹ thì chủ sở hữu có nghĩa vụ trả bù cho đủ.
8. Khi chủ sở hữu hoàn tất việc cải tạo, sửa chữa, thay thế thì Chủ đầu tư sẽ hoàn trả Khoản ký quỹ (không tính lãi) sau khi đã khấu trừ chi phí phát sinh thực tế mà Chủ đầu tư đã chi trả trong vòng ngày ⁸kể từ ngày hoàn tất việc cải tạo, sửa chữa, thay thế.
9. Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn, v.v..) trên ban công.
10. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
11. 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 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 lý 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.

⁷ Điền theo thỏa thuận của hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 10.000.000 đồng.

⁸ Điền theo thỏa thuận của hai Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 03 ngày.

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 bên cạnh thiết bị này 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 Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm 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. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.
6. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
7. Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại căn hộ hoặc các diện tích khác trong nhà chung cư về các quy định của Bản Nội quy này. Chủ sở hữu/người sử dụng hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình đối với căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội quy này hoặc theo quy định pháp luật vào từng thời điểm.

Điều 8. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. 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. 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.
3. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng vi phạm một trong các quy định trong Bản Nội quy này thì sau khi Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư/Ban quản trị Nhà chung cư đã gửi 03 (ba) thông báo, mỗi thông báo cách nhau 02 (hai) ngày làm việc, yêu cầu tuân thủ theo đúng 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 mà chủ sở hữu, người sử dụng không chấp hành thực hiện thì Chủ đầu

tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư/Ban quản trị Nhà chung cư có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- a) Yêu cầu chủ sở hữu khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu mà chủ sở hữu không khắc phục thì Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư/Ban quản trị Nhà chung cư sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó với các chi phí do chủ sở hữu vi phạm chịu;
 - b) Phạt vi phạm chủ sở hữu đó theo mức phạt do Hội nghị nhà chung cư quy định;
 - c) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
 - d) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp theo quy định pháp luật.
4. Trường hợp chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc Cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ và/hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.

Điều 9. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật phòng cháy chữa cháy và các phương án PCCC cơ sở được sở cảnh sát PCCC Tp.HCM ban hành.
2. Cư dân 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 và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, 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 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) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - đ) 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 bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

- e) 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.
 - g) Chủ sở hữu 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.
3. 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;
 - đ) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - e) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
 - h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...;
 - i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas,...;
 - k) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.
4. 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 10. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC

- 1. Nội quy này có thể được Hội nghị nhà chung cư sửa đổi bổ sung trước khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập cho phù hợp với tình hình thực tế.
- 2. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư chỉ được sửa đổi, bổ sung sau khi được Hội nghị nhà chung cư thông qua.
- 3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung, Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và công bố trên bản tin của nhà chung cư để các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ biết thực hiện.

Điều 11. QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

Các bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư này hoặc Bản nội quy sửa đổi, bổ sung của Chủ đầu tư cho đến khi Bản nội quy chính thức được Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.

Điều 12. HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Nội quy quản lý sử dụng của Chung cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị nhà chung cư thông qua.
2. Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư áp dụng cho mọi chủ sở hữu và người sử dụng chung cư. Chủ sở hữu phải đảm bảo:
Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán, người thuê phần sở hữu riêng, người sử dụng, khách và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và ký cam kết thực hiện bản Nội quy quản lý sử dụng chung cư này.