

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/...../HDMBCH

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN

Và

Ngày ____ tháng ____ năm ____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày..... tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:/...../HDMBCH

Căn cứ:

- ✓ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✓ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- ✓ 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 quyền lợi người tiêu dùng;
- ✓ Quyết định số 74/UBND-XD ngày 21/05/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Công nhận chủ đầu tư;
- ✓ Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL688697, số vào sổ cấp giấy CS00971/Q01 ngày 26/06/2018;
- ✓ Căn cứ Giấy phép xây dựng số 2508/GPXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang;
- ✓ Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang số: ngày ... tháng ... năm ... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- ✓ Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh số..... ngàygiữa Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Quân đội - về việc Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- ✓ Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0302615063 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/05/2002, thay đổi lần thứ 14 ngày 17/6/2015;;

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

✓ Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;

Chúng tôi, gồm Các Bên dưới đây:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ - VIỆN THÔNG SÀI GÒN

- Mã số thuế: 0302615063

- Đại diện bởi Ông (Bà): Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền số:

Số CMND/CCCD (hộ chiếu): Cấp ngày: .../.../..., tại

- Điện thoại Công ty: Fax:

- Số tài khoản:

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

- Ông (bà)/Công ty:

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:.../.../..., tại.....[nếu là tổ chức]

- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ... (nếu có).

Số CMND/CCCD (hộ chiếu): cấp ngày: .../.../..., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu): cấp ngày: .../.../..., tại..... [nếu là cá nhân]

- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại: Fax (nếu có):

- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng.....

- Mã số thuế (nếu có):

Cùng nhau đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“Hợp Đồng”) với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1. “Căn hộ”** là một Căn hộ (nhà ở) được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 2. “Nhà chung cư”** là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc dự án ... (**hoặc ...**), tại địa chỉ số ...;
- 3. “Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 4. “Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 5. “bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 6. “diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
- 7. “diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tim tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
- 8. “phần sở hữu riêng của Bên** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ;

Mua”

9. **“phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà chung cư 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 như quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
10. **“phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;
11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản Nội quy về quản lý, sử dụng Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 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;
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;
15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”** là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể

tại Điều 14 của Hợp đồng này;

- 17. "Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật;

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

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

II.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a. Mã Căn hộ: ...

Tầng (tầng có Căn hộ): ...

Thuộc Dự án ...

- b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m² (bằng chữ: mét vuông) 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 Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi 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 Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 02% (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 Thông Thủy thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

- c. Diện tích sàn xây dựng là: m² (bằng chữ: mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng;
- d. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- e. Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng toà Nhà Chung Cư):

II.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 là:

- a. Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
- b. Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:m²
 - Sử dụng chung (nếu có):m²
- c. Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

- a. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: m² (x) VNĐ/1m² = VNĐ (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 và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là: VNĐ. (Bằng chữ:.....) ("Giá Bán");
- Thuế giá trị gia tăng: VNĐ. (Bằng chữ:); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế Giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán là: VNĐ. (Bằng chữ:).
- b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) Điều 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng.
- c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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.

- 3.2. 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 sau đây:

Tên chủ tài khoản:

Số tài khoản:

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

- 3.3. Thời hạn thanh toán:

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ theo Phụ lục 06 đính kèm Hợp đồng này.²
- b. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.
- c. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo Hợp Đồng này cho Bên Bán chậm nhất tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung từ Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Khi mở tài khoản, Bên Bán phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật hiện hành và có 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 tỉnh Bắc Giang thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.
- d. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Thông Thủy thực tế của Căn Hộ

² Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

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

chênh lệch vượt quá $\pm 02\%$ (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm a) Điều 3.1 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).

- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

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:³

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

- a. Giai đoạn 1: ...
- b. Giai đoạn 2: ...
- c. Giai đoạn 3: ...
- d.

4.3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

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

4.4. Bên Bán phải hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội⁴, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, phòng sinh hoạt cộng đồng; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận trong trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e. 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 bao gồm: 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;
- f. 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;
- g. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h. Được quyền 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

⁴ Không có công trình xã hội.

theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- i. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- j. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác phù hợp quy định pháp luật và thiết kế được phê duyệt đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;
- k. Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- l. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 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 Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng;
- f. 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 và bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- 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. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;
- j. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư;
- k. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình;
- n. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và chuyển giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý sử dụng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- o. Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố nhằm bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng;
- p. 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;
- q. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

- 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 và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b. Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy và 01 (một) chỗ để xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại tầng hầm để xe và có trả phí trông xe. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu căn hộ chung cư thuộc Tòa nhà 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 theo thỏa thuận tại điểm (i) Điều 5.2 của Hợp Đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và 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 và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế công trình;
- h. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- i. 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 và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- j. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp

Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

- k. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
- l. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hợp đồng này;
- m. 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;
- n. Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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 sự hợp pháp của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- n. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt;
- p. 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;
- q. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ (công năng Căn hộ) theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- r. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

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

- 7.1 Bên Mua 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 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.
- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ

Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, 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 không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 04) hoặc bảng 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 tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng 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 Điều 8.4 dưới đây. 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 tại Hợp Đồng.
- 8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày (sau đây gọi là “Ngày Bàn Giao Dự Kiến”). Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản 8.2 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 10 (mười) ngày, Bên Bán sẽ 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 của Hợp Đồng (“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”).

- 8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d) Điều 5.1 của Hợp Đồng.

- 8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng. 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.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm h) Điều 6.1 của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là 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.

- 8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm sự hợp pháp của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành căn hộ của Bên Bán), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1. Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của 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 sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) 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 về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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 theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán 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 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán 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 nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà chung cư 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:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng, 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 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung 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 (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu trước khi Bên Mua 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.
- 10.2. 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.

10.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a. Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
- b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 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.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp Đồng, 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 và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng ... đến tầng ... của Nhà Chung Cư; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung như để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh (nếu có)); (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán gắn liền với các phần diện tích này như được quy định tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng này.

11.3. Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng.

11.4. Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp

Đồng.

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

- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là:VNĐ/m²/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) (trong đó, Bên Mua thanh toán cho Công ty quản lý.....đồng/m²/tháng và Bên Bán hỗ trợ.....đồng/m²/tháng). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức trần do cơ quan nhà nước quy định. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư 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 cho Bên Bán vào thời điểm được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

- b. Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang 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 theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

- a. Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. 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. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán

này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư).

12.2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) cộng với tiền lãi phạt chậm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

12.3. Trường hợp trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của

Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại Điều 8.4 và các quy định tại Điểm b), Điều 12.1 của Hợp Đồng để giải quyết.

12.4. Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 ở trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 12.1 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn

thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với số tiền lãi tính trên số ngày bằng với thời gian gia hạn bàn giao.

12.5. Mặc dù có quy định tại Điểm b), Điều 12.2 của Hợp Đồng, Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điểm b), Điều 12.2, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điểm b), Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ trong thời gian đã đề xuất và căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo Điều 8 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1. Bên Bán cam kết:

- a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c. Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ nếu được Bên Mua đồng ý 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 là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.2. 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 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 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng 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.

13.3. Việc ký kết Hợp Đồng 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 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 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.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng 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 coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm các sự kiện như:

- 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 do lỗi của Bên Bán);
- b. Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
- c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
- d. 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 của Hợp Đồng thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện

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.

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 Điểm d) Điều 15.1 của Hợp Đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

15.1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.1 của Hợp Đồng;
- c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điểm b) Điều 12.2 của Hợp Đồng;
- d. Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và quyết định chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba khác và Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng cộng với các nghĩa vụ của Bên Bán đối với Bên Mua nếu có, và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền vi phạm Hợp đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) (sau khi đã khấu trừ toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua đối với Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng (nếu có)) trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước);
- 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 90 (chín mươi) 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp Đồng 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) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp Đồng 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.

- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm e) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Điều 16. Thông báo

16.1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

16.2. Hình thức thông báo giữa các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 của Hợp Đồng và trong thời gian như sau:

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

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

c. Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

d. Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

e. Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

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/hoặc tên người i nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo 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. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc

sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

17.2. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

19.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết.

19.2. Hợp Đồng có 19 (mười chín) Điều, với trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) 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 là Phụ Lục, bao gồm 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 nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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 và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng 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 thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN MUA

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì
đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ
VIỄN THÔNG SÀI GÒN**

PHỤ LỤC 01 DANH MỤC VẬT LIỆU CĂN HỘ⁵

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/...../HDMBCH)

MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

_____ hàng theo quy định tại Điểm d, Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.

....., ngày .../.../...

Kính gửi: _____

Căn cứ tiến độ xây dựng thực tế hiện nay dự án đã hoàn thành xây dựng xong hạng mục.....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số /HĐMBCH được ký giữa Công ty ... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày .../.../... (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán số tiền theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả:

..... VND (bằng chữ:).

Trường hợp Quý Công ty/Ông/bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn thanh toán được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, các quy định tương ứng tại Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

2. Hình thức thanh toán:

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

Tên tài khoản : Công ty

Số tài khoản :

Ngân hàng : Địa chỉ ngân hàng:

Nội dung: Trả tiền đợt thanh toán thứ [*], theo Hợp Đồng số [...../HĐMBCH], ngày [*].

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng [.....] ngày kể từ ngày của Đề Nghị Thanh Toán này.

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt Công ty

PHỤ LỤC 03

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/...../HĐMBCH)

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

....., ngày .../.../...

Kính gửi: _____

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [...../HĐMBCH] được ký ngày [___] giữa Công ty ... và Công Ty/Ông/Bà [*] ("**Hợp Đồng**");

Chúng tôi vui mừng thông báo với Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay Chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [ký hiệu [*]] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký.

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

1. [*] VND: là khoản tiền phải trả còn lại tương đương với% của Giá Bán Căn Hộ
2. [*] VND: là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
3. [*] VND: là Thuế GTGT.

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng [..... ngày] kể từ ngày của Thông Báo này. Trường hợp Quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng. Quý Công ty/Ông/Bà sẽ được nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế trong vòng ... ngày kể từ ngày Quý Công ty/Ông/Bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn.

Thay mặt Công ty

PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/...../HĐMBCH)

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“Biên Bản”) được lập ngày [*] tháng [*] năm [*] giữa các bên sau đây:

Bên Bán : Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn

Địa chỉ trụ sở : Lô 46 Công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : [*]

Fax: [*]

Đại diện bởi : [*]

Và

Bên Mua : Công Ty/Ông/Bà [*]

Mã số doanh nghiệp/CMND/CCCD/Hộ chiếu số: [*] do [*] cấp ngày [*]

Địa chỉ trụ sở : [*]

Điện thoại : [*]

Fax: [*]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).

2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:

- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tim tường) thực tế là:m²
- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tim tường) trong Hợp Đồng là:m²
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là:.....m²
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là:m²
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng là: +/- /m²

Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, thì Các Bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích và Giá Bán Căn Hộ trong vòng.....ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được

liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòngngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

-
-

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Hàng Tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc

5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 05

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

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

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
3. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

4. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
5. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định pháp luật.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
8. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
10. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
12. Các quy định khác theo quy định pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
13. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
14. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
15. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm phù hợp với quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

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

dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.
8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

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

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;

4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về doanh nghiệp.

2. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư:

- a. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
- b. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;
- c. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- d. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;

- e. Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- f. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- g. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
- h. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- i. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- j. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và theo quy định pháp luật hiện hành.

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

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) và các quy định pháp luật liên quan về phòng cháy chữa cháy.
2. Cư dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Khu Căn Hộ.
 - d. Không sử dụng lửa trần.
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống

gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b. Báo cháy giả.

c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư.

g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.

h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm...

i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...

j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

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

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (Khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

- Kinh phí bảo trì quy định tại Hợp đồng này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích

khác; trường hợp Nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

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

- Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì được quy định như sau:

+ Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này.

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

2. Kinh phí quản lý vận hành **Nhà chung cư**:đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chi phí trông giữ tài sản: theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) tính theo giá thị trường;

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

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

2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Bên Bán giữ lại, không bán hoặc chưa bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ cho Bên mua).

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

a. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ

thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; và

b. Nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư; và

c. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua hoặc Bên bán hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

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

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

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

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

Điều 15. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

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

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

PHỤ LỤC 06:

TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

*(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số Số:/...../HDMBCH, ngày
...tháng... năm)*

I. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

Tổng Giá Trị Hợp Đồng mà Bên B phải thanh toán cho Bên A được xác định như sau:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng (đã bao gồm Giá Bán Căn Hộ; Thuế giá trị gia tăng; Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung):VND (**Bằng chữ:..... đồng**).

Trong đó:

1. Đơn giá bán Căn Hộ (là giá bán 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng):VND (Bằng chữ: đồng).
2. Giá Bán Căn Hộ (là khoản tiền được tính bằng Đơn giá bán Căn Hộ nhân với (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng):VND (Bằng chữ:..... đồng).
3. Thuế giá trị gia tăng (là khoản thuế được tính trên Giá Bán Căn Hộ sau khi trừ đi giá trị quyền sử dụng đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng với mức thuế suất theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm):VND (Bằng chữ:..... đồng).
4. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung (không phải chịu thuế giá trị gia tăng và được tính bằng 02% Giá Bán Căn Hộ):VND (Bằng chữ:..... đồng).

II. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo các đợt thanh toán, cụ thể như sau:

1. Thanh toán đợt ...:
2. Thanh toán đợt ...:
3. Thanh toán đợt ...:
4. Thanh toán đợt.....:.....
5. Thanh toán đợt ...:⁶

⁶ Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật trong đó đảm bảo hạn mức như sau:

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

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

III. CHỈ DẪN THANH TOÁN

1. Tài khoản nhận thanh toán

- Chủ tài khoản:
- Số tài khoản:
- Mở tại:

2. Nội dung thanh toán

Ông (bà) thanh toán đợt tiền mua Căn hộ số
tầng Dự án Saigontel Central Park.