

**DỰ THẢO HỢP ĐỒNG
THEO MẪU**

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/...../HĐMBCH-IDB/ONE18



GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH
với

Ông.....

Bà

Hà Nội, Ngày Tháng năm

MỤC LỤC

STT	Nội dung	Trang
Điều 1	Giải thích từ ngữ	5
Điều 2	Các thông tin về Căn hộ mua bán	7
Điều 3	Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán	8
Điều 4	Chất lượng công trình, thời hạn giao, nhận Căn hộ và hồ sơ kèm theo	10
Điều 5	Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán	11
Điều 6	Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua	14
Điều 7	Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan	17
Điều 8	Giao nhận Căn hộ	18
Điều 9	Bảo hành nhà ở	20
Điều 10	Chuyển giao quyền và nghĩa vụ	21
Điều 11	Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong nhà chung cư	22
Điều 12	Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng	24
Điều 13	Cam kết của các bên	26
Điều 14	Sự kiện bất khả kháng	27
Điều 15	Chấm dứt Hợp đồng	28
Điều 16	Thông báo và các thư giao dịch	28
Điều 17	Các thoả thuận khác	29
Điều 18	Giải quyết tranh chấp	31
Điều 19	Hiệu lực của Hợp đồng	31

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

Hà Nội, ngày..... tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹
Số:/...../HDMBCH-IDB/ONE18

Căn cứ:

- 1 Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- 2 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2013;
- 3 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- 4 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010;
- 5 Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 về qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- 6 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 7 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;
- 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;
- 9 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 10 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số qui định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- 11 Giấy chứng nhận đầu tư số: 01121000407 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 10/5/2010 và giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 0112000407 do UBND TP Hà Nội cấp ngày 30/6/2015;

¹ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của toà nhà nơi có căn hộ

- 12 Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/07/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty CP đầu tư và phát triển kinh doanh được chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại số 19/298 Ngọc Lâm- Long Biên – HN;
- 13 Quyết định số 7105 /QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 05/07/2012 của UBND thành phố Hà Nội;
- 14 Quyết định số 308 /QĐ-UBND ngày 16/01/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 7105 /QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội;
- 15 Căn cứ Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 28/3/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh doanh;
- 16 Căn cứ Hợp đồng cấp Bảo lãnh hạn mức số/..... Ngày/...../..... được ký bởi Ngân hàng Và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh;
- 17 Căn cứ công văn số/SXD-QLN của Sở Xây dựng Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh ngày/...../2017 về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án “ Toà nhà hỗn hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ IDB” tại số 19 ngõ 298 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên được đưa vào kinh doanh;
- 18 Các hồ sơ liên quan khác;
- 19 Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này (sau đây được gọi là "**Hợp đồng**") được lập vào ngày tháng ... năm tại Văn phòng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh giữa và bởi các bên dưới đây:

BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107483 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/07/2006 đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 09/ 06 /2016

Địa chỉ trụ sở: Số 19/298 Phố Ngọc Lâm- phường Ngọc Lâm- quận Long Biên- TP Hà Nội

Văn phòng giao dịch: Số 19/298 Phố Ngọc Lâm- phường Ngọc Lâm- quận Long Biên- TP Hà Nội

Điện thoại: 0436502 472

Fax:

Email: info@idbvietnam.com.vn

Website : idbvietnam.com.vn

Tài khoản số: **1009650269** tại Ngân hàng : SHB Chi nhánh Hoàn Kiếm

Đại diện: Ông/Bà :

Chức vụ:

Ủy quyền cho người đại diện: Ông/Bà: Chức vụ: theo QĐ ủy quyền số: .../UQ-TGD ngày .../.../...

(“Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là “Bên Bán”)

BÊN MUA NHÀ Ở:

Tên tổ chức/Ông (bà):.....

Mã số Doanh nghiệp/CMND/Hộ chiếu số:.....cấp ngày:...../...../.....tại.....

Đại diện (Bên Mua là tổ chức)/đồng sở hữu (là vợ/chồng mua nhà):

CMND/Hộ chiếu số: cấp ngày:/...../..... tại

Trụ sở/Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Tài khoản số..... tại Ngân hàng.....

Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....

Email:.....

Đại diện (đối với tổ chức):.....Chức vụ:.....

(“Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là “Bên Mua”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Sau khi thoả thuận hai bên thống nhất ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án One18 với các điều kiện và 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 được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà chung cư One18 do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh 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 do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà được xây dựng tại số 19 ngõ 298 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

3. **“Hợp đồng”** hoặc **“Hợp đồng mua bán căn hộ”** 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 Căn hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được đo đạc thực tế khi bàn giao và tính theo diện tích thông thủy thực tế và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, 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 (Bao gồm cả diện tích tường riêng của Căn hộ đó ở khu vực ban công), 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, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

8. **“Diện tích thực tế ”** là diện tích sử dụng căn hộ được các bên đo và ghi trong biên bản bàn giao căn hộ, giấy chứng nhận cấp cho bên mua.

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

10. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ;

11. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

12. **“Ban Quản Trị Nhà Chung cư”** được thành lập theo quy định của Luật Nhà ở, do Hội nghị nhà chung cư bầu theo nhiệm kỳ 03 năm và được UBND Quận Long Biên công nhận;

13. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

14. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% (Tính theo giá trị trước thuế giá trị gia tăng) 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;

15. **“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;

16. **“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;

17. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của toà nhà, cung cấp các dịch vụ và thực hiện hợp đồng quản lý ký với Chủ đầu tư hoặc ban quản trị toà nhà sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

18. **“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;

19. **“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 nhà ở và đất đai;

20. **“ Ngày bàn giao dự kiến”** là ngày Bên Bán dự kiến hoàn thành việc đầu tư xây dựng để bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại điều 4.2 của Hợp đồng này.

21. **“ Ngày bàn giao thực tế”** là ngày thực tế Bên Mua tiếp nhận Căn hộ trong khoảng thời gian được quy định tại Thông báo bàn giao. Trong trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong khoảng thời gian hợp lệ được quy định tại Thông báo bàn giao, ngày bàn giao thực tế sẽ được tính là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao như được quy định trong Thông báo bàn giao;

22. **“ Thông báo bàn giao”** là văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo Điều 8.1 của Hợp đồng này, trong đó yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo đó và nêu rõ khoản tiền thanh toán mà Bên Mua phải trả khi nhận bàn giao;

23. **“ Thời hạn bàn giao”** là khoảng thời gian hợp lệ để Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và được ghi trong Thông báo bàn giao.

Điều 2: Các thông tin về Căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm căn hộ : Đặc điểm cụ thể của căn hộ được mô tả tại Phụ lục 01 của hợp đồng này.
2. Đặc điểm về khu đất xây dựng căn hộ nêu tại khoản 1 điều này được mô tả cụ thể tại Phụ lục 01 hợp đồng này.
3. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có căn hộ):....., Dự án ...;

b) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi

bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn 0,5% (Không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (Không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ. Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là:.....m² (gọi chung là diện tích theo tim tường), diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

4. Các thông tin chi tiết về căn hộ sẽ được nêu tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng này

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

1. Giá bán Căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT: được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (đơn giá **đã bao gồm tiền sử dụng đất** và chưa bao gồm thuế VAT) (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:.....m² sử dụng (x)đồng/1m² sử dụng =đồng (Bảng chữ:.....).

Thuế GTGT :đồng

Chiết khấu (nếu có).....đồng

(Bảng chữ :)

Giá bán Căn hộ sau chiết khấu :đồng

Tổng giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, tiền thuế sử dụng đất, không bao gồm những khoản phí, thuế và lệ phí qui định tại mục b dưới đây):.....đồng

(Bảng chữ :).

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

- Phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ (phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng) là:.....đồng (Bảng chữ.....);

- 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 và/hoặc các vấn đề liên quan đến Hợp đồng. 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 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 (theo qui định tại nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư). Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;

- Chi phí hoàn thiện nội thất Căn hộ theo nhu cầu của Bên Mua ngoài danh mục hoàn thiện thuộc trách nhiệm của Bên Bán quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

- Chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định như: chi phí trông giữ xe đạp, xe máy và cho việc mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô (theo hợp đồng riêng)

- Các khoản thuế, phí và lệ phí áp dụng với việc sở hữu căn hộ theo các quy định của Pháp luật tại từng thời điểm.

- Các khoản Bên Bán thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có). Trong trường hợp này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí trên.

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

d) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí khác (nếu có) theo qui định của nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ cho người khác.

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt tại trụ sở của Bên Bán hoặc tại nơi Bên Bán thông báo hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như sau: (các chi phí chuyển tiền do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán).

- **Tên Tài khoản:** Công ty cổ phần đầu tư và phát triển kinh doanh

- **Số Tài khoản:** **1009650269**

- **Tại:** Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm

Hoặc nộp tiền mặt tại: Phòng Tài chính kế toán Công ty cổ phần đầu tư và phát triển kinh doanh

Địa chỉ: Tầng 10 toà nhà Plaschem, số 562 Nguyễn Văn Cừ- Long Biên- Hà Nội (hoặc: Số 19/298 phố Ngọc Lâm, Ph. Ngọc Lâm, Q. Long Biên khi Bên Bán Thông báo theo Khoản 3 Điều 16 “Thông báo và các thư giao dịch” của Hợp đồng này)

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền mặt đã nhận thanh toán của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán theo Hợp đồng trong trường hợp Bên Mua thanh toán bằng chuyển khoản.

3. Thời hạn thanh toán²:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

- Lần thứ 1:

- Lần thứ 2:

- Lần thứ 3:

- :

- Lần thứ :

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà”): Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ bằng văn bản gửi Bên Mua. Các Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, TP nơi có Tòa Nhà biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp Tỉnh, TP Trung ương nơi có Tòa Nhà biết. Trường Hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để Chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

Kinh phí bảo trì 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.

Điều 4: Chất lượng công trình, thời hạn giao, nhận Căn hộ và hồ sơ kèm theo

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 () các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

Danh sách vật liệu chi tiết hoàn thiện Căn hộ được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Chủ đầu tư tiến hành xây dựng theo giấy phép xây dựng được cấp và dự kiến tiến độ như sau³:

a) Giai đoạn 1: Xây dựng đến coss +0 của công trình dự kiến vào tháng/.....

² Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.
Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng. Khi chưa có giấy chứng nhận thì thu không quá 95% giá trị hợp đồng. Tiến độ thanh toán phù hợp với tiến độ xây dựng quy định tại Điều 4.2 của Hợp đồng.

³³ Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật

b) Giai đoạn 2: Xây dựng đến Coss sàn tầng 3 của công trình dự kiến vào tháng/.....

c) Giai đoạn 3: Xây dựng đến Coss sàn tầng 9 của công trình dự kiến vào tháng/.....

d) Giai đoạn 4: Xây dựng đến Coss sàn tầng 18 của công trình dự kiến vào tháng/.....

e) Giai đoạn 5: Xây dựng xong phần thô của công trình dự kiến vào tháng/.....

g) Giai đoạn 6: Bàn giao Căn hộ dự kiến vào tháng/.....

3. Điều chỉnh tiến độ xây dựng:

- Bên Bán có quyền điều chỉnh tăng hoặc giảm tiến độ nêu tại Khoản 2 ở trên nhưng phải đảm bảo tổng thời gian điều chỉnh cộng dồn không quá thời hạn 90 ngày so với cam kết về thời hạn nêu trên. Nếu có sự điều chỉnh tiến độ, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua theo quy định tại Điều 16 Hợp Đồng.

- Nếu xảy ra các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của Hợp đồng thì thời gian thi công công trình bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không tính vào tiến độ xây dựng của Hợp đồng.

Trường hợp giãn tiến độ khác với quy định nêu trên thì phải có sự thống nhất giữa Bên Bán, Bên Mua.

4. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, 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; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống công trình hạ tầng xã hội:⁴. Trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Căn hộ xây dựng đó.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng này;

b) Bên Bán có quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng/ Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng/ Tổ chức tín dụng (nếu có);

d) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

đ) 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

⁴ Điền cụ thể vào bản Hợp đồng ký kết giữa các bên theo nội dung thiết kế được phê duyệt

nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các Phụ lục, Biên bản thanh lý (nếu có);

e) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung qui định trong Bản nội quy Toà nhà chung cư cùng các qui định khác được Hội nghị nhà chung cư thông qua và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền qui định;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư và trình UBND Quận Long Biên kết quả bầu Ban Quản trị nhà chung cư để UBND Quận ra quyết định chấp thuận; 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;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

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

j) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong “Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư” cùng các quy định liên quan khác do Bên Bán và Ban quản trị nhà chung cư hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định hoặc các sửa đổi, bổ sung của các văn bản này tại từng thời điểm;

j) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định của Hợp đồng quản lý và bảo trì Nhà chung cư (khi Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập). Sau khi có Ban quản trị nhà chung cư nhiệm vụ này thuộc Ban quản trị;

k) Sau khi thông báo cho Bên Mua trước 02 ngày, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì hoặc mục đích pháp lý theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua;

l) Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên Bán không có trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế mặt bằng kiến trúc Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc Toà nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ.

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường; Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán căn hộ và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

c) 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;

d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Bàn giao Căn hộ, Giấy chứng nhận và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của bên bán liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua. Tuy nhiên, thủ tục, trình tự xin cấp giấy chứng nhận phải căn cứ theo quy định pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền cũng như phụ thuộc vào việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.

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

k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu khi có tối thiểu 50% số căn hộ Toà nhà đã có chủ nhân để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

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

n) Nếu Bên Bán tự ý chấm dứt Hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định của Hợp đồng này hoặc Bên Bán vi phạm Hợp đồng và thuộc trường hợp Bên Mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì: Bên Bán phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua tương tự như trường hợp Bên Bán là bên vi phạm Hợp đồng (chậm bàn giao) làm cho Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt quy định tại khoản 2, Điều 12 Hợp đồng;

o) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 3, Điều 3 của hợp đồng này;

p) Thông báo bằng văn bản cho Bên Mua bất kỳ sự thay đổi nào có liên quan hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp đồng.

q) Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu

r) Bên Bán thực hiện bảo lãnh Ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ⁵.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng ... chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư và phải trả phí theo quy định của Bên Bán phù hợp với quy định của Nhà nước; được thuê / mua chỗ để xe ô tô theo khả năng của Tòa nhà và phải trả phí theo quy định của Chủ đầu tư phù hợp với quy định của Nhà nước. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

c) Yêu cầu Bên Bán 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 tại công trường;

d) Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện các thủ tục mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật, làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i, Khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng này);

đ) 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 thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật (thời gian nhận giấy chứng nhận theo thời gian quy định của cơ quan quản lý có thẩm quyền);

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch quá 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong

⁵ Bên Bán sẽ thực hiện nghĩa vụ này khi có hướng dẫn chi tiết của Ngân hàng nhà nước về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với khách hàng.

trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Chuyển nhượng Căn hộ/ Hợp đồng theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng;

m) Bên Mua có thể sửa chữa hoặc thay đổi nội thất trong Căn hộ và phần diện tích riêng của Bên Mua, khi có ý định sửa chữa và thay đổi trong Căn hộ Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản ít nhất 05 ngày (năm ngày) làm việc và phải được sự đồng ý của Bên Bán với điều kiện:

- Không được thực hiện các sửa chữa, thay đổi trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc bên ngoài của Căn hộ;

- Tuân thủ các hướng dẫn của Bên Bán trong quá trình thay đổi, sửa chữa hoặc duy tu bảo dưỡng, trang trí Căn hộ khi đã được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán. Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm cho mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc trang trí, sửa chữa hoặc duy tu bảo dưỡng này;

Đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ (son tường, lát sàn,...) thì thông báo cho Bên Bán 02 ngày trước ngày sửa chữa;

n) Chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, phối hợp với Bên Bán hoàn tất các thủ tục mua bán theo 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 tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. 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.

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

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

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 4, Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này với ý nghĩa:

- Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong khu chung cư One18 đồng thời xây dựng một cộng đồng cư dân văn minh, tri thức, tại thời điểm ký hợp đồng này, bên Bán tiến hành xây dựng Bản nội quy nhà chung cư để áp dụng cho toàn bộ cư dân sinh sống trong khu chung cư One18. Bằng việc ký kết hợp đồng này, bên Mua đồng ý chịu ràng buộc bởi bản nội quy nhà chung cư do bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bản nội quy nhà chung cư này.

- Trong trường hợp bên mua chuyển nhượng căn hộ cho bên thứ ba, thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của bản nội quy Nhà chung cư và có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của bản nội quy Nhà chung cư. Bên mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về các quy định tại điểm này và các quy định của 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;

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

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

m) 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;

n) Đảm bảo tư cách pháp lý để ký Hợp đồng này. Có trách nhiệm làm đầy đủ các thủ tục, hồ sơ để mua nhà theo đúng các quy định của Nhà nước và yêu cầu của Bên Bán. Trong suốt quá trình bên Bán hỗ trợ xin cấp giấy chứng nhận, bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền bao gồm :

- Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu nhà tại Việt Nam kể từ ngày ký hợp đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy chứng nhận. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là do hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác. Trường hợp này, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải tiến hành chuyển Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu hoặc người đại diện theo pháp luật của Bên Mua (trong trường hợp cần

người đại diện) có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán để giải quyết. Quá thời hạn này, Bên Bán, tùy theo quyết định của mình, có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên Mua;

- Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo qui định của Pháp Luật, cơ quan có thẩm quyền và hoặc yêu cầu của Bên Bán;

- Có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hoặc theo yêu cầu của Bên Bán để ký, cung cấp giấy tờ và/hoặc tất cả các thủ tục có liên quan. Nếu bên Mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên Bán để hoàn tất các thủ tục xin Giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh.

o) Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua có nhu cầu thay đổi vật liệu hoàn thiện như bảng đính kèm Hợp đồng này hoặc kiến trúc bên trong như được thể hiện tại Phụ lục 01 Hợp đồng này phải đề nghị bằng văn bản và chỉ được thực hiện khi Bên Bán chấp thuận và phải thực hiện phù hợp với tiến độ thi công của công trình. Việc hoàn thiện nội thất Căn hộ của Bên Mua không được làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình, không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực Tòa nhà, không gây ảnh hưởng đến các Căn hộ lân cận trên, dưới và xung quanh Căn hộ của Bên Mua, không làm ảnh hưởng và phù hợp với hệ thống kỹ thuật chung của tòa nhà, không làm thay đổi hình dạng và màu sắc mặt ngoài Căn hộ (bao gồm cửa chính, cửa ra ban công, cửa, vách kính ban công, lan can ban công...).

p) Nếu Bên Mua tự ý chấm dứt Hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định của Hợp đồng này hoặc Bên Mua vi phạm Hợp đồng và thuộc trường hợp Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì: Bên Mua phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua là bên vi phạm Hợp đồng (chậm thanh toán) làm cho Hợp đồng bị đơn phương chấm dứt quy định tại khoản 1, Điều 12 Hợp đồng;

q) Trong trường hợp bên mua muốn thay đổi hoặc sửa chữa nội thất của căn hộ thì bên mua phải tuân thủ các hướng dẫn của bên bán và/ hoặc quá trình đó phải đảm bảo tuân thủ qui định của Hợp đồng và nội qui nhằm đảm bảo an toàn và ổn định hoạt động của nhà chung cư và thời hạn phải tuân theo hướng dẫn của bên Bán qui định.

r) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

s) Không được quảng cáo mặt ngoài căn hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của căn hộ.

t) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo qui định của Pháp Luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư

u) Thực hiện các nghĩa vụ khác được qui định trong hợp đồng và các phụ lục kèm theo.

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

1. Bên Mua phải thanh toán các khoản thuế GTGT, kinh phí bảo trì căn hộ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho

Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

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

4. Bên Bán có trách nhiệm cung cấp hoá đơn tài chính cho Bên Mua và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, thanh toán phí và lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo qui định của hợp đồng này và các quy định của Pháp luật hiện hành.

Điều 8: Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- Bên Bán đã xây dựng xong căn hộ theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt và hoàn thành xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa nhà chung cư theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4 của Hợp đồng, trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ xây dựng thô đó; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

- Bên Mua phải thanh toán đủ tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận trong Điều 3 của Hợp đồng này.

- Bên Mua phải thanh toán đủ khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận trong Điều 3 của Hợp đồng này.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào: Dự kiến tháng năm 2018 (“Ngày Đến Hạn Bàn Giao”)

2.1 Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được muộn quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự thay đổi về ngày bàn giao dự kiến Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày

2.2 Trước ngày bàn giao Căn hộ ít nhất 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp 30 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến và bên bán đã có thông báo bàn giao đến lần thứ 2 gửi cho bên mua mà bên mua không liên hệ kiểm tra và làm thủ tục nhận bàn giao Căn hộ hoặc khi Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao mà không có lý do chính đáng cho việc chậm đến nhận bàn giao, bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng. Bên Mua phải nộp phí quản lý toà nhà theo quy định kể từ thời điểm quy định trong thông báo giao nhận nhà.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d, Khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng

này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

4.1. Trường hợp diện tích căn hộ thực tế bàn giao có chênh lệch không vượt quá 5 % (năm phần trăm) so với diện tích theo phụ lục 01 của hợp đồng này thì tổng giá trị căn hộ sẽ được điều chỉnh tăng/giảm tương ứng với phần diện tích chênh lệch và được ghi nhận tại biên bản bàn giao căn hộ, các bên sẽ ký phụ lục hợp đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi làm căn cứ xác nhận tổng giá trị căn hộ, các bên phải thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch này trong thời gian 10 ngày kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung phần diện tích thay đổi này. Các bên phải hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính trước khi bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng.

Khi nghiệm thu bàn giao Căn hộ, nếu không đồng ý với kết quả đo đạc của Bên Bán, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (là một đơn vị có chức năng đo đạc và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật) để xác định lại diện tích thực tế của Căn hộ theo Hợp đồng này (tất cả các chi phí đo đạc phát sinh Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán). Căn cứ vào kết quả đo đạc của Bên thứ ba do Bên Mua thuê, Bên Bán sẽ xem xét, đối chiếu với kết quả đo đạc của Bên Bán, nếu Bên Bán đồng ý với kết quả đo đạc của đơn vị do Bên Mua thuê thì sẽ tính toán lại giá trị Hợp đồng; trường hợp không đồng ý thì Bên Bán và Bên Mua sẽ cùng thống nhất mời một đơn vị đo đạc khác tiến hành đo đạc lại và sử dụng kết quả của đơn vị này làm chuẩn, sau khi có kết quả đo đạc của đơn vị này Bên Bán sẽ tính toán lại giá trị Hợp đồng và hai bên sẽ thống nhất giá trị của Hợp đồng (thay đổi, bổ sung) cho Bên Mua (nếu có), chi phí mời đơn vị đo đạc này do Bên đưa ra kết quả đo đạc sai chịu trách nhiệm thanh toán;

4.2. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày 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 g, Khoản 1, Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

4.3. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có sai sót, khiếm khuyết so với mô tả trong hợp đồng, Bên Mua có quyền và trách nhiệm ghi rõ các yêu cầu về sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp này vào mẫu Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng do Bên Bán lập. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai sót, khiếm khuyết theo đúng thiết kế được mô tả trong Hợp Đồng.

Đối với trường hợp Căn Hộ có khiếm khuyết sai sót, tuy nhiên Bên Mua vẫn ký biên bản và nhận bàn giao Căn Hộ, 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 Căn Hộ” sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ. Tuy nhiên những yêu cầu về khắc phục sửa chữa này phải phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ được mô tả trong hợp Phụ lục 01 của Hợp đồng. Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa khắc phục đó nếu các yêu cầu về khắc phục sửa chữa không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ.

5. Căn hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này (tuy nhiên, quyền sở hữu căn hộ chỉ được chuyển giao từ Bên Bán sang cho Bên Mua khi Bên Mua thanh toán đủ 100% số tiền mua bán Căn hộ cho Bên Bán).

Điều 9: Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung (nếu có)

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ được mô tả tại phần B phụ lục 01 của hợp đồng này thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách sửa chữa hoặc thay thế chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua chậm hoặc không thực hiện việc thông báo trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có bất kỳ sự cố, hỏng hóc nào thuộc diện được bảo hành, Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm chi trả chi phí thay thế, sửa chữa theo điều kiện bảo hành và phải chịu bồi thường mọi thiệt hại phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo của Bên Mua;

Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp Luật. Bên Mua phải tạo điều kiện cho bên bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành Căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể là 60 tháng.

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 sự bất cẩn, lỗi sử dụng sai, tự ý sửa chữa và các lỗi khác 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 tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra.

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e) Các trường hợp không bảo hành quy định tại Khoản 4 Điều này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành trong vòng 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua. Trong trường hợp các hỏng hóc, sai sót thuộc diện được bảo hành cần thời gian để sửa chữa, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua về dự kiến khoảng thời gian này và cam kết nỗ lực để khắc phục các sự cố này trong khoảng thời gian tối đa là 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận cụ thể khác theo từng trường hợp phát sinh.

Điều 10: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác đối với Căn hộ theo quy định của Pháp Luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận và với điều kiện bên mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình đối với bên Bán theo hợp đồng này và hoàn thành các thủ tục và nghĩa vụ với Cơ quan nhà nước theo quy định của Pháp Luật.

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

2. Trước khi Bên Bán nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên Mua hoặc bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ bên bán, Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này (kể thừa các quyền và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các qui định khác đang áp dụng đối với Bên Mua và/hoặc với Căn hộ)

4. Trong trường hợp tại thời điểm trước khi Bên Mua được cấp giấy chứng nhận, Bên Mua được quyền thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là Căn hộ tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành. Bên Bán sẽ 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. Quá trình thực hiện giao dịch thế chấp này sẽ tuân thủ theo các quy định của Ngân hàng và của Pháp luật có liên quan.

5. Trong trường hợp Hợp đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với bên Bán thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận hợp đồng này là di sản đã được khai nhận/ phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao hợp đồng phù hợp với các quy định của Pháp Luật và hợp đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.

6. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 1,2, 4 và 5 Điều này, người mua lại/ bên nhận chuyển nhượng/ bên hưởng thừa kế nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của bên Mua quy định trong Hợp đồng mua bán Căn hộ này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này, đồng thời phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/ chuyển giao đó.

Điều 11: Phân sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng của Bên Mua: 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 theo như danh mục lúc bàn giao; 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. Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

a. Tầng hầm trừ các khu vực dùng chung cho Toà nhà (như: bể phốt, bể nước, các phòng kỹ thuật phục vụ chung cho Toà nhà như kỹ thuật điện, nước, bơm; đường dốc lên xuống hầm, chỗ để xe đạp, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh và xe cho người tàn tật)

b. Các tầng thương mại từ tầng 1 đến tầng 2 của Toà nhà chung cư, Thang máy thương mại phục vụ tầng Thương mại của Chủ đầu tư, trừ: (i) lối đi ở tầng 1 vào thang máy từ trục 3 đến trục 4 và từ trục 8 đến trục 9 của Toà nhà để phục vụ căn hộ và 02 thang bộ thoát hiểm trục 4 và trục 8 và (ii) Nhà sinh hoạt cộng đồng ở tầng 1.

c. Diện tích để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của Dự án và phần sân trừ đường phục vụ ra vào tầng hầm của nhà chung cư;

d. Máy phát điện dùng cho khối dịch vụ của Chủ đầu tư (Tầng 1, tầng 2, tầng hầm, kỹ thuật mái,.....)

đ. Khu kỹ thuật trên mái và hệ thống kỹ thuật bơm nhiệt (Heatpump);

e. Hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình được Chủ đầu tư bàn giao cho nhà cung cấp dịch vụ thứ cấp khai thác, quản lý và kinh doanh;

g. Các căn hộ chưa bán;

h. Nhà trẻ, nhà điều hành;

k.....⁶

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: sở hữu chung ở đây được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung của cư dân trong toà nhà

a) Các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư (sử dụng chung của hộ dân trong nhà chung cư, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của cá thể)

b) 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, hệ thống tời rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lỏi, cứu hỏa, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Nơi để xe cho người khuyết tật, chỗ để xe đạp, xe động cơ 2 bánh, 3 bánh cho cư dân các Căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và bố trí tại tầng hầm theo qui định của Chủ Đầu Tư;

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;

đ) 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.

e) Tường rào, cổng ra vào;

g) Hệ thống điện bên ngoài các căn hộ:

+ Trạm biến thế;

+ Hệ thống máy phát điện dùng phục vụ cho khu vực sử dụng chung của Toà nhà (trừ máy phát điện dùng cho khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư);

+ Hệ thống thang máy (trừ thang máy dành cho 02 tầng thương mại);

+ Hệ thống kỹ thuật quản lý Nhà chung cư;

+ Hệ thống đèn báo tình trạng khẩn cấp;

⁶ Bên Bán có diện cụ thể các diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt phù hợp quy định pháp luật.

- + Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh;
 - + Camera giám sát (CCTV) ở những điểm quan trọng (lối vào, lối ra, hành lang, thang máy, đại sảnh, bãi đỗ xe), nếu có;
 - + Hệ thống đo đồng hồ điện, nước;
 - + Hệ thống chỉ dẫn công cộng;
 - h) Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các Căn hộ;
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

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:.....đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)⁷. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm nhưng không cao hơn mức phí do UBND thành phố Hà Nội quy định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng cho Bên Bán vào thời điểm 05 ngày đầu tiên của tháng đó theo thông báo của đơn vị quản lý nhà chung cư.

c) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Ban quản trị và cư dân sẽ thống nhất danh mục công việc cụ thể và chi phí kèm theo.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ và nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ như sau:

a) Nếu quá 10 (mười ngày) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này (khoản tiền đến hạn thanh toán như: tiền thanh toán các đợt của Tổng Giá Trị Hợp Đồng, tiền Phí Bảo Trì ...) mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Bên Bán, thì cùng với việc phải thanh toán ngay khoản tiền đến hạn đó, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi với lãi suất tính bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) của lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày thứ 11 mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả và không được quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, nếu vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp theo qui định tại điểm (b) dưới đây.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua quá 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 sáu mươi (60) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

⁷ Mức phí này không cao hơn mức phí do UBND thành phố Hà Nội quy định vào thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ.

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 mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng sáu mươi (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 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Trị Hợp Đồng.

c) Đối với trường hợp quy định tại điều 8 Hợp đồng này thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán phí trông coi Căn hộ cho mỗi ngày chậm nhận bàn giao thực tế số tiền là 100.000 VNĐ (Bằng chữ: một trăm nghìn đồng) kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán.

d) Trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao vào ngày Bàn giao dự kiến, Bên Mua có quyền thay đổi thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian Bên Bán chậm bàn giao đồng thời Bên Bán sẽ phải bị áp dụng các qui định tại khoản 2 điều này.

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) Với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm phát sinh, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn hộ quy định tại Hợp đồng Bên Bán sẽ phải chi trả cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao với lãi suất tính bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) của lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) công bố tại thời điểm áp dụng trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín một) 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 một trăm tám mươi (180) 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 16 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản lãi suất chậm bàn giao như áp dụng tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều b này, 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 phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Trị Hợp Đồng trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Mua có văn bản đề nghị chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên Bán, và Bên Mua có quyền yêu cầu Ngân hàng bảo lãnh thanh toán toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán nếu Bên Bán không thực hiện theo hợp đồng bảo lãnh đã ký kết giữa Bên bán và ngân hàng như quy định tại hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận

bàn giao trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo Bàn giao, hoặc trong trường hợp nêu tại khoản 2 Điều 6, Bên Bán có quyền:

- a) Chấm dứt Hợp đồng;
- b) Chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới;
- c) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 8% (bằng chữ: tám phần trăm) tổng giá bán Căn hộ;
- d) Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế do bị vi phạm.

Trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thực trả cho Giá bán Căn hộ (bao gồm cả phần thuế GTGT) sau khi: Khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường cho các chi phí và thiệt hại mà Bên Bán có thể phải gánh chịu do việc chuyển nhượng và hoặc do sự chênh lệch giá bán Căn hộ với Bên Mua mới so với giá bán Căn hộ (nếu có) cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này.

4. Trong trường hợp Bên bán không thể bàn giao Căn hộ vào thời gian bàn giao cuối cùng, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày bàn giao cuối cùng và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới (đề xuất mới). Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bên Mua nhận được thông báo, nếu bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên Mua đồng ý với tiến độ bàn giao mới do Bên Bán đề xuất. Trong trường hợp này, Bên Bán trả cho Bên Mua tiền lãi như nêu tại điểm a khoản 2 trên đây cho đến ngày bàn giao thực tế.

5. Các vi phạm Hợp đồng khác của mỗi bên được giải quyết theo quy định của Hợp đồng và pháp luật. Trường hợp sau khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua tự ý coi nói, sửa chữa trái phép và vi phạm các quy định về việc quản lý và sử dụng nhà, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo Pháp luật hiện hành. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành liên quan đến phần Bên Mua có vi phạm.

Điều 13: Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên Mua cam kết:

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

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó trước khi ký Hợp đồng này;

c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

e) Bên Mua thuộc diện được quyền mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo qui định của Pháp luật hiện hành.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Cho mục đích của Hợp đồng này, thuật ngữ “ Sự kiện bất khả kháng “ có nghĩa là bất kỳ sự kiện nào 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, bao gồm các sự kiện sau đây:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

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

d) Sự thay đổi chính sách, pháp luật của nhà nước Việt Nam;

e) Bị ảnh hưởng bởi một trong những sự kiện được liệt kê dưới đây mà không thể thực hiện được nghĩa vụ hợp đồng: Do các thảm họa tự nhiên, bạo động, khủng bố, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp

đồng này. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra.

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, thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn 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, Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15: Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b và điểm d, Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 của Hợp đồng này;

d) 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 06 tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;

e) Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này.

2. Các bên đồng ý rằng mỗi bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng vì bất cứ lý do gì trừ khi được bên còn lại đồng ý bằng văn bản trừ các trường hợp chấm dứt khác theo quy định của Hợp đồng.

Điều 16: Thông báo và các thư giao dịch

1. Tất cả các Thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán, xác nhận, do một Bên gửi cho Bên kia trong quá trình thực hiện Hợp đồng đều phải được thể hiện bằng văn bản và gửi đến đúng địa chỉ đã ghi ở phần đầu của Hợp đồng này hoặc địa chỉ đăng ký thay đổi sau này theo Thông báo bằng văn bản của hai bên. Bên thay đổi thông tin có trách nhiệm thông báo cho Bên kia biết trong thời hạn năm (05) ngày trước khi thay đổi trên thực tế.

2. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận như đã nêu tại khoản 1 Điều 16

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

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

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

c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm

Trong mọi trường hợp gửi thông báo, thư từ giao dịch nêu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

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

Điều 17: Các thỏa thuận khác

1. Những vấn đề không được qui định trong Hợp đồng mua bán căn hộ và các bản Phụ lục kèm theo sẽ do Pháp luật và các văn bản qui phạm Pháp luật qui định.

2. Chuyển nhượng cho Bên thứ ba:

a) Bên bán có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình như: quyền thu nợ bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền,...) hoặc quyền lợi đối với Căn hộ cho một Bên thứ ba với điều kiện: (i) việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này; (ii) Bên Bán có văn bản thông báo và tiếp nhận các ý kiến phản hồi của Bên Mua làm cơ sở xem xét, điều chỉnh và thống nhất với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao.

b) Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng cho Bên thứ ba (Bên nhận chuyển nhượng), văn bản chuyển nhượng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng phải quy định rõ: Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa các quyền và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên Mua và/hoặc với Căn hộ;

Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận và hoàn thành trách nhiệm nộp mọi khoản chi phí, thuế và chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng trước khi được Bên Bán ký xác nhận đồng ý vào văn bản chuyển nhượng;

Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng tuân thủ theo đúng quy trình Chuyển nhượng như sau:

b1) Bên Mua và Bên thứ ba ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu được Bên Bán cung cấp phù hợp theo quy định của pháp luật tại phòng công chứng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b2) Bên Mua hoặc Bên nhận chuyển nhượng (tùy theo thỏa thuận giữa hai Bên) làm thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, tại Chi cục thuế địa phương nơi có bất động sản hoặc nộp cho Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán được Cục thuế địa phương uỷ nhiệm thu) để thay mặt Bên Mua làm thủ tục

với Chi cục thuế địa phương. Nếu việc chuyển nhượng Hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập, các bên phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế;

b3) Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định, Bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp đồng, gồm: Bản sao biên lai thuế thu nhập cá nhân hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao Hợp đồng mua bán và bản gốc văn bản chuyển nhượng Hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng, để Bên Bán xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên nhận chuyển nhượng, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng và giao lại cho Bên nhận chuyển nhượng.

Kể từ ngày Bên Bán xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Bán chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng.

c) Khi Bên bán đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, Bên Mua không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

d) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cam kết rằng Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ nghĩa vụ nào về việc kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.

e) Bên Mua toàn quyền thực hiện việc Chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

3. Miễn trách nhiệm :

a) Bên mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý với Căn hộ kể từ ngày bàn giao thực tế

b) Các bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện theo nghĩa vụ hợp đồng gây ra bởi sự thay đổi về chính sách, Pháp Luật và/ hoặc trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khác.

c) Sau khi nhận bàn giao căn hộ từ bên Bán, bên Mua phải giữ cho bên Bán được miễn trừ khỏi mọi khiếu nại, kiện tụng từ các bên thuê, người sử dụng, khách.... của bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ trừ trường hợp lỗi của bên Bán.

d) Bên bán không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về Tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo Căn hộ do bên Mua hoặc người của bên Mua thực hiện mà không được bên Bán đồng ý, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với bên Mua với các hành vi hoặc vi phạm của các Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng căn hộ khác trong khu chung cư One18 gây ra cho bên Mua, trừ trường hợp lỗi của bên Bán.

4. Phụ lục và tài liệu đính kèm theo khoản 3 Điều 19 của Hợp đồng

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Các bên đồng ý rằng Hợp đồng này cùng các Phụ lục, Bản nội qui nhà Chung cư và các tài liệu khác đính kèm hợp đồng tạo thành một thảo thuận hoàn chỉnh giữa các bên và thay thế toàn bộ thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

5. Bảo hiểm :

Kể từ ngày bàn giao thực tế, Bên Mua chịu trách nhiệm mua và duy trì các loại Bảo hiểm căn hộ theo qui định của Bản nội qui nhà chung cư và pháp Luật.

Điều 18: Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 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 Tòa án nơi Bên Bán có trụ sở để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19: Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ được thanh lý khi hai Bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng.

2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc Căn hộ mua bán; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng kiến trúc tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ; 01 bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với Ngân hàng .

3.1) Phụ lục 01:

- Phần A: Mô tả Căn hộ

- Phần B: Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng Căn hộ

3.2) Phụ lục 02: Nội quy Quản lý sử dụng nhà chung cư;

3.3) Phụ lục 03: Các mẫu biểu đính kèm Hợp đồng

Các phụ lục và tài liệu đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này và/hoặc các Phụ lục, tài liệu kèm theo đều phải được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của cả hai Bên.

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

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là Tổ chức mua Căn hộ thì đóng dấu của Tổ chức)

BÊN BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH**

PHỤ LỤC 01

PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số:/...../HDMBCH-IDB/ONE18 ngày/...../.....)

1.1) Đặc điểm về Căn hộ:

- Căn hộ ký hiệu số:
- Tầng (tầng có Căn hộ):
- Diện tích Căn hộ (theo cách đo từ tường đến tường):m² được tính như sau: là diện tích được tính từ tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
- Diện tích Căn hộ (theo cách thông thủy):m² được tính như sau: là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được đo đạc thực tế khi bàn giao và tính theo diện tích thông thủy thực tế và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn (Bao gồm cả diện tích tường riêng của Căn hộ đó ở khu vực ban công), 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;
- Mục đích sử dụng: Để ở
- Kết cấu nhà: Bê tông cốt thép hoàn thiện theo Phần B của Phụ lục 01

1.2) Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ:

- Địa điểm xây dựng: Số 19 ngõ 298 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

1.3) Thoả thuận khác:

- a) Tùy thuộc vào pháp luật Việt Nam, Bên Bán có thể thay đổi hoặc thay thế vật liệu, vật tư trang bị cho Căn hộ với điều kiện những vật liệu thay thế cho các vật liệu dự định nêu trên có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương hay tốt hơn và được Bên Mua đồng ý;

PHỤ LỤC 01

PHẦN B

DANH MỤC CHI TIẾT VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư
số...../...../HDMBCH-IDB/ONE18 ngày/...../.....)

STT	HẠNG MỤC	CHUNG LOẠI ⁸
I/PHÒNG KHÁCH		
1	Sàn	Gỗ công nghiệp nhập khẩu.
2	Tường	Sơn Jotun, Nippon, Spec, ICI
3	Trần	Trần: Gyproc/Boral/Vĩnh Tường Sơn, bả: Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa chính	Cửa chống cháy Comondo công nghệ Hàn Quốc Phụ kiện đồng bộ công nghệ Hàn Quốc
5	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện, điện thoại, Internet : Hager, Honeywell, Sneider Video door phone: công nghệ Hàn Quốc Đèn trần cơ bản: Phillips
II/PHÒNG NGỦ CHÍNH (MASTER)		
1	Sàn	Gỗ công nghiệp nhập khẩu
2	Tường	Sơn Jotun, Nippon, Spec, ICI
3	Trần	Trần : Gyproc/Boral/Vĩnh Tường Sơn, bả: Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa	Cửa ABS cao cấp Hollycom công nghệ Hàn Quốc Phụ kiện đồng bộ công nghệ Hàn Quốc
5	Cửa sổ	Cửa nhôm kính an toàn theo TCVN
6	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện, điện thoại, Internet : Hager, Honeywell, Sneider Đèn trần cơ bản: Phillips
III/PHÒNG NGỦ		
1	Sàn	Gỗ công nghiệp nhập khẩu
2	Tường	Sơn: Jotun, Nippon, Spec, ICI
3	Trần	Trần : Gyproc/Boral/Vĩnh Tường Sơn, bả : Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa	Cửa ABS cao cấp Hollycom công nghệ Hàn Quốc Phụ kiện đồng bộ công nghệ Hàn Quốc
5	Cửa sổ	Cửa nhôm kính an toàn theo TCVN. Khung nhôm hệ . Kính Đập Cầu, Việt Nhật
6	Thiết bị điện	Công tắc, ổ cắm điện, điện thoại, Internet : Hager, Honeywell, Sneider

⁸ Bên Bán phải thỏa thuận trước với Bên Mua trong trường hợp thay thế bằng nguyên vật liệu khác (bao gồm cả nguyên vật liệu tương đương).

		Đèn trần cơ bản: Phillips
IV/PHÒNG VỆ SINH CHUNG		
1	Sàn	Gạch Ceramic cao cấp kết hợp với đá
2	Tường	Gạch Ceramic cao cấp kết hợp với đá
3	Trần	Trần thạch cao chống ẩm . Trần : Gyproc/Boral/Vĩnh Tường Sơn, bả : Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa	Cửa ABS cao cấp Hollycom công nghệ Hàn Quốc Phụ kiện đồng bộ công nghệ Hàn Quốc
5	Chậu rửa	Toto (Công nghệ Nhật Bản), Bravat, Koller
6	Mặt bàn rửa	Đá cao cấp
7	Tủ bàn rửa	Gỗ công nghiệp chống ẩm , bề mặt Laminate, Acrylic hoặc sơn bột cao cấp , phụ kiện đồng bộ.
8	Cabin tắm	Vách kính cường lực Việt Nhật, Hải Long, Vinaconex Gạch Ceramic kết hợp với đá. Vòi sen tắm: Toto (Công nghệ Nhật Bản)
9	Bồn cầu	Toto (Công nghệ Nhật Bản), Bravat, Koller
10	Phụ kiện	Toto (Công nghệ Nhật Bản), Bravat, Koller
11	Thiết bị điện	Công tắc ổ cắm điện Hager, Honeywell, Sneider Đèn trần cơ bản: Phillips
12	Quạt thông gió	Panasonic, Kruger
V/ PHÒNG TẮM MASTER		
1	Sàn	Gạch Ceramic cao cấp kết hợp với đá
2	Tường	Gạch Ceramic cao cấp kết hợp với đá
3	Trần	Trần thạch cao chống ẩm Trần : Gyproc/Boral/Vĩnh Tường Sơn, bả : Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa	Cửa ABS cao cấp Hollycom công nghệ Hàn Quốc Phụ kiện đồng bộ công nghệ Hàn Quốc
5	Chậu rửa	Toto (Công nghệ Nhật Bản), Bravat, Koller
6	Mặt bàn rửa	Đá cao cấp
7	Tủ bàn rửa	Gỗ công nghiệp chống ẩm , bề mặt Laminate, Acrylic hoặc sơn bột cao cấp , phụ kiện đồng bộ.
8	Cabin tắm	Vách kính cường lực Việt Nhật, Hải Long, Vinaconex Gạch Ceramic kết hợp với đá. Vòi sen tắm: Toto (Công nghệ Nhật Bản), Bravat, Koller
9	Bồn cầu	Toto , Bravat, Koller
10	Phụ kiện	Toto , Bravat, Koller
11	Máy nước nóng	Hệ thống cung cấp nước nóng trung tâm Heatpump
12	Thiết bị điện	Công tắc ổ cắm điện Hager, Honeywell, Sneider Đèn trần cơ bản: Phillips
13	Quạt thông gió	Panasonic, Kruger
VI/ BẾP VÀ PHÒNG ĂN		
1	Sàn	Gỗ công nghiệp nhập khẩu

2	Tường	Sơn Jotun, Nippon, Spec, ICI
3	Trần	Trần: Gyproc/Boral/Vĩnh Tường / Sơn, bả: Jotun/Nippon/Spec/ICI
4	Thiết bị điện	Công tắc ổ cắm điện Hager, Honeywell, Sneider Đèn trần cơ bản: Phillips
5	Hệ thống nước	Ống cấp và thoát nước : Wawin Châu Âu, Tiên Phong theo thiết kế
6	Tủ bếp	Gỗ chất lượng cao Acrylic, Laminate: kiểu dáng hiện đại, kích thước, màu sắc theo thiết kế; phụ kiện bếp Malloca
7	Mặt bàn bếp	Đá nhân tạo cao cấp, màu sắc hiện đại
VII/LÔ GIA		
1	Sàn	Sàn gạch Ceramic cấp cao theo thiết kế
2	Tường	Sơn Jotun, Nippon, Spec, ICI
3	Trần	Trát phẳng, sơn nước, Sơn Jotun, Nippon, Spec, ICI
4	Cửa	Cửa nhôm, kính an toàn cao cấp
5	Lan can	Hoàn thiện theo thiết kế mặt ngoài
6	Nước cấp	Cung cấp điểm đầu nối nước cấp
7	Thiết bị điện	Công tắc ổ cắm điện Hager, Honeywell, Sneider Đèn trần cơ bản: Phillips
VIII/KHÁC		
1	Hệ thống ống nước	Tiên phong, Wawin châu Âu
2	Hệ thống dây điện	Hệ thống busway, Cadivi, Trần phú
2	Điện thoại, internet	Đầu chờ
3	Truyền hình	Đầu chờ
4	Điều hoà	Đầu chờ

PHỤ LỤC 02

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư
số...../...../HDMBCH-IDB/ONE18 ngày/...../.....)

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Toà nhà chung cư One18 được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Toà nhà chung cư (hay Cư dân), Chủ đầu tư hoặc cá nhân, tổ chức liên quan đến quản lý, sử dụng Toà 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 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 việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.

2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

8. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 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 trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

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

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

Điều 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 trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

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

Điều 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, người sử dụng nhà chung cư

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

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

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

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

Điều 9. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Tòa nhà chung cư

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

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

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

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban quản lý Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng, các nguồn phát nhiệt. Chủ nhà cho người khác thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

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

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa nhà.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điện riêng của Chủ Căn Hộ ..) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý Tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

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

h) Chủ sở hữu Toà nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

b) Báo cháy giả.

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

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

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

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Toà nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà.

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

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

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

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

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

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

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

Cho đến trước khi Hội nghị Tòa nhà được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

TM. CHỦ ĐẦU TƯ

PHỤ LỤC 03: CÁC MẪU BIỂU ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số...../...../ HĐMBCH-IDB/ONE18
ngày/...../.....)

1. CAM KẾT

Công ty/Tên tôi là:.....
Giấy Chứng Nhận ĐKKD/CMND/Hộ Chiếu số:.....
Địa chỉ thường trú:.....
Địa chỉ liên hệ:.....
Điện thoại:.....

(trong trường hợp có nhiều người cùng mua)

Và

Tên Công ty/Ông/Bà :.....
[có Giấy chứng nhận ĐKKD/CMND/Hộ Chiếu số:]
Địa chỉ thường trú:
Địa chỉ liên hệ:
Điện thoại :

Tôi/Chúng tôi (là những Chủ sở hữu Căn hộ mới và/hoặc những Người sử dụng khác)
[.....] đang sử dụng Căn hộ Số:
[.....] tầng [.....]
tại Tòa nhà chung One18 địa chỉ số 19/298 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận
Long Biên, TP Hà Nội, Việt Nam.

Tôi/Chúng tôi đã đọc đã hiểu và đồng ý cam kết nghiêm túc thực hiện và tuân thủ các
Điều khoản và các Phụ lục của Bản nội quy Tòa nhà chung cư của Tòa nhà One18.

Hà Nội, ngày.... tháng.... năm.....
Ký, Ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có):

2. MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ này (“Biên bản”) được ký kết vào ngày/...../..... bởi và giữa:

Bên bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

Địa chỉ: Số 19/298 Phố Ngọc Lâm - Phường Ngọc Lâm - Quận Long Biên - TP Hà Nội

Điện thoại : Fax:

Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0100107483 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 14/07/2006, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/06/2016.

Mã số thuế: 0100107483

Đại diện:

Chức vụ:

Và

Bên mua:

Tên Công ty/Ông/Bà :

[Giấy chứng nhận ĐKKD /CMND/Hộ Chiếu số: cấp ngày/...../..... tại và có chi tiết liên lạc như sau:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Fax :

Email :

(Trong trường hợp có nhiều người cùng mua)

Tên Công ty/Ông/Bà :

có Giấy chứng nhận ĐKKD/CMND/Hộ Chiếu số: cấp ngày/...../..... tại và có chi tiết liên lạc như sau:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

Fax :

Email :

Trên cơ sở kiểm tra thực tế đối với Căn hộ, Bên mua và Bên bán đồng ý ký biên bản này với các nội dung như sau:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn hộ, chìa khóa 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 thông thủy thực tế là:..... m² Diện tích thông thủy thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Căn hộ là:..... m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Diện tích thông thủy thực tế và diện tích thông thủy thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ là: ±..... m² tương đương% tổng diện tích

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 vòng..... ngày kể từ ngày ký Biên bản này.

STT	Các hạng mục cần điều chỉnh

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 như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có).
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng theo quy định trong Bản nội quy Tòa nhà chung cư đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ.
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản nội quy Tòa nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ.
7. Bên Mua tại đây đồng ý ký kết mẫu Cam kết đính kèm tại Phụ lục 03 của Hợp đồng mua bán Căn hộ.
8. Thỏa thuận này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam;
9. Thỏa thuận này sẽ được lập thành 02 (hai) bản bằng tiếng Việt. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản. Tất cả các bản có giá trị xác thực như nhau.

ĐỂ LÀM BẰNG, các bên tại đây đã ký Thỏa thuận này vào ngày tháng năm như được nêu ở trên.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là Tổ chức
mua Căn hộ thì đóng dấu của Tổ chức)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

3. MẪU THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ

NGÀY:

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

Địa chỉ: 19/298 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, TP Hà Nội

Điện thoại :

Fax:

Từ: (Tên của Bên mua)

V/v: Thông báo Thay đổi Địa chỉ cho Bên bán

Tôi (tên của Bên Mua), bằng văn bản này xin thông báo rằng địa chỉ của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới. Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được dùng để giao dịch thư từ giữa Quý Công ty và bản thân tôi trừ khi và cho đến khi tôi thông báo một địa chỉ mới khác cho Quý Công ty. Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo cho Quý Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

ĐỊA CHỈ CŨ:

ĐỊA CHỈ MỚI:

SỐ ĐIỆN THOẠI NHÀ RIÊNG MỚI (nếu có):

ĐIỆN THOẠI DI ĐỘNG :

Tên và Chữ ký của Bên Mua:

Ngày ký:

4. MẪU THÔNG BÁO NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ

Ngày:

Kính gửi:

Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn hộ số/...../HĐMBCH-IDB/ONE18 ký ngày...../...../..... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh với Công ty/Ông/Bà (“Hợp đồng”);
- Thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn hộ.

Chúng tôi trân trọng thông báo tới Công ty/Ông/Bà hiện tại Chúng tôi đã hoàn thành xây dựng Căn hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng đã ký, cụ thể như sau:

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

Nay, bằng thông báo này, chúng tôi thông báo tới Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn hộ như sau:

1. Ngày bàn giao: .../...../.....
2. Thời gian bàn giao:/...../.....
3. Địa điểm:
4. Thanh toán:

4.1. Các khoản phải trả là VND gồm:

- Khoản thanh toán Giá bán Căn hộ đợt ... : VND;
- Phần tăng thêm của giá trị Căn hộ (do tăng diện tích): VND;
- Kinh phí bảo trì: VND;
- Các khoản phạt chậm thanh toán: VND;

4.2. Các khoản giảm trừ là VND gồm:

- Phần giảm đi giá trị Căn hộ (do giảm diện tích): VND;
- Phần phạt chậm tiến độ của Chủ đầu tư: VND;

Như vậy, số tiền mà Quý Ông/Bà phải nộp trước khi đến nhận bàn giao Căn hộ bằng
(4.1) – (4.2) = VND. (.....)
.....)

5. Các hồ sơ Bên Mua phải nộp để Chủ đầu tư thực hiện đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- CMTND/Thẻ căn cước/Hộ chiếu còn giá trị sử dụng và Sổ Hộ khẩu;
 - Giấy đăng ký kết hôn (Trong trường hợp 2 vợ chồng khác hộ khẩu) hoặc Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân;
 - Hợp đồng ủy quyền, CMTND/Thẻ căn cước/Hộ chiếu còn giá trị sử dụng của người được ủy quyền (Nếu có ủy quyền);
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Đối với tổ chức).....
 - Đơn đăng ký (bản chính);
 - Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng (và các chứng từ liên quan đến việc chuyển nhượng) (nếu có) (bản chính);
 - Hóa đơn GTGT (bản chính);
 - Và các giấy tờ khác theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong vòng (.....) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền:VND.
(.....)

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Ông/Bà!

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH**

Lưu ý:

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn hộ trong vòng (.....) ngày kể từ ngày/...../...
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp đồng đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn hộ đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: Hợp đồng; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn hộ trên hoặc người được ủy quyền (có Hợp đồng ủy quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng.
- Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để bàn giao Căn hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 2.2 Điều 8 của Hợp đồng.

5. MẪU THÔNG BÁO GIA HẠN NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ

Ngày:

Kính gửi:

Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn hộ số/...../HDMBCH-IDB/ONE18 ký ngày...../...../..... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển kinh doanh với Công ty/Ông/Bà (“Hợp đồng”);
- Báo cáo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc thực hiện tiến độ xây dựng Căn hộ và lý do chậm tiến độ.

Chúng tôi trân trọng thông báo tới Công ty/Ông/Bà, hiện tại vì lý do.....

Chúng tôi chưa hoàn thành xây dựng Căn hộ [.....] phù hợp với quy định của Hợp đồng đã ký, cụ thể như sau:

- (i) Ngày bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng :/...../.....
- (ii) Số ngày chậm tiến độ do lý do nêu trên :ngày
- (iii) Ngày bàn giao Căn hộ đề nghị được gia hạn :/...../.....

Nay, bằng Thông báo này, chúng tôi rất mong được sự chia sẻ và đề nghị Quý Công ty/Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn hộ với thời hạn bàn giao mới như sau:

1. Ngày bàn giao:/...../.....
2. Thời gian bàn giao:/...../.....
3. Địa điểm:

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Công ty/Ông/Bà!

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH**

6. MẪU THỎA THUẬN THANH LÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Thỏa Thuận thanh lý Hợp đồng mua bán Căn hộ này (“**Thỏa thuận**”) được lập vào [ngày] [tháng][năm] bởi và giữa Các Bên sau đây:

I. Bên bán Căn hộ (Sau đây được gọi tắt là “**Bên bán**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

Giấy CN ĐKDN số : 0100107483 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 14/07/2006, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/06/2016.

Mã số thuế : 0100107483

Đại diện: Ông/Bà : Chức vụ:

Theo Giấy uỷ quyền số:/UQ-TGD ngày/...../..... của Tổng Giám đốc

Địa chỉ :Số 19/298 Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, TP Hà Nội

Điện thoại : Fax:

Số Tài khoản : 1009650269

Tại Ngân hàng : TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Hoàn Kiếm

Và

II. Bên mua Căn hộ (Sau đây gọi tắt là **Bên mua**):

Ông/Bà⁹ :

Đại diện cho (nếu bên mua là Tổ chức):

Giấy CN ĐKDN/CMND/Hộ chiếu số: Cấp ngày...../...../..... Tại

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Fax:

Điện thoại di động : Email:

Số Tài khoản (nếu có):

Tại Ngân hàng :

Mã số thuế (nếu có) :

XÉT RẰNG:

- (i) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số [___], vào [ngày] [tháng] [năm] (“**Hợp đồng**”).
- (ii) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá mua Căn hộ [và các khoản tiền lãi chậm thanh toán] theo quy định tại Hợp đồng cho Bên bán; và
- (iii) Bên Bán đã hoàn tất thủ tục và Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ, số [___] ngày [___].

NAY, DO ĐÓ, Các bên cùng nhau ký kết Thỏa thuận này để thanh lý Hợp đồng, cụ thể như sau:

1. Các bên cùng thống nhất rằng Hợp đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày được nêu tại phần đầu của Thỏa thuận này, trừ trách nhiệm bảo hành.
2. Mặc dù có quy định tại Mục 1 trên đây, Bên Mua xác nhận và cam kết:

⁹ Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong Hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Căn hộ này.

- (i) Tuân thủ và thực hiện đúng các quy định về việc sửa chữa và cải tạo bên trong Căn hộ, bảo hành Căn hộ như quy định tại Hợp đồng.
 - (ii) Tuân thủ các quy định tại Bản nội quy Tòa nhà chung cư và buộc người sử dụng Căn hộ tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản nội quy Tòa nhà chung cư.
 - (iii) Thanh toán Phí quản lý vận hành được quy định bởi Bên Bán hoặc người được Bên Bán chỉ định cung cấp dịch vụ quản lý phù hợp với quy định của Hợp Đồng và Nội quy, hoặc thanh toán các loại phí cho việc sử dụng các dịch vụ khác bao gồm: hệ thống điện, nước, dịch vụ truyền hình cáp và/hoặc vệ tinh và các dịch vụ viễn thông, v.v...
 - (iv) Khi chuyển nhượng Căn hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy Tòa nhà chung cư. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy Tòa nhà chung cư.
 - (v) Bên Bán chỉ được quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền khác liên quan đến công trình tiện ích và hạng mục xây dựng do Bên Bán đầu tư xây dựng và lắp đặt, thuộc phạm vi bên trong và bên ngoài Tòa nhà chung cư, thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật, thiết kế được phê duyệt và Bản nội quy Tòa nhà chung cư.
 - (vi) Trong thời gian bảo hành Căn hộ, Bên Bán có quyền kiểm tra việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện các sai sót trong quá trình sử dụng và/hoặc khi nhận được thông báo của Bên Mua, đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác sau khi đã thông báo cho Bên Mua trước 02 ngày.
3. Mặc dù có quy định tại Mục 1 trên đây, Bên bán cam kết:
- (i) Thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng.
 - (ii) Tuân thủ nghĩa vụ bảo mật thông tin của Bên Mua: Bên Bán không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào trong hoặc liên quan đến Hợp đồng và các 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.
4. Các bên xác nhận rằng mỗi Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, trừ các nghĩa vụ được nêu tại Mục 2 và Mục 3 của Thỏa thuận này.
5. Thỏa thuận có hiệu lực kể từ ngày được nêu tại phần đầu của Thỏa thuận này và được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau. Bên mua giữ một (01) bản gốc và Bên bán giữ ba (03) bản gốc.

BÊN MUA
*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là Tổ chức
mua Căn hộ thì đóng dấu của Tổ chức)*

BÊN BÁN
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN KINH DOANH**