

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

CÔNG TY TNHH CẢNH SÔNG

và

«TÊN»

Căn hộ số « »

Dự Án:

Hợp Đồng số:

Ngày:



DRAFT

Handwritten mark

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

....., ngày.....tháng.....năm 20

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: Giấy phép xây dựng số do cấp ngày; ..²

Các Bên dưới đây gồm:

I. Bên A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”):

CÔNG TY TNHH CẢNH SÔNG

- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0106882954 do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 22/06/2015, được đăng ký thay đổi tại từng thời điểm.
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- [Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ: Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày của] (Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)].
- Địa chỉ trụ sở:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:
- Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:

II. Bên B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

- Ông (Bà):
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: cấp ngày:, tại
- Nơi đăng ký cư trú:

¹ Hợp đồng này áp dụng đối với căn hộ có sẵn.

² Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số: cấp lần đầu ngày bởi, được thay đổi qua từng thời điểm
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:
- [Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ: Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../....., tại
- Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày của]
- (Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)].
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:..... (nếu có)
- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):
- Email (nếu có):

Bên Bán và/hoặc Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và Phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các Phần diện tích khác đó mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp Đồng này.

2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, công trình công cộng (nếu có), các phần diện tích khác được phê duyệt tại hồ sơ pháp lý của Dự Án (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại thuộc dự án, phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố

3. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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 Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó 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 và như được mô tả tại Phụ Đính A của Phụ lục 1 của Hợp Đồng;
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*);
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, Phần diện tích khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật nhà ở;
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở;
10. **“Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà Ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
11. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) của Giá Bán, Phần diện tích khác được bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

13. “**Bảo trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư;

14. “**Bản nội quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm 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;

15. “**Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

17. “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**” có nghĩa như quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này;

18. “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty TNHH Cảnh Sông, với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

19. “**Bên Mua**” là (các) bên mua căn hộ với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

20. “**Dự Án**” bao gồm các căn hộ, diện tích sở hữu riêng, diện tích sở hữu chung, diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình hạ tầng sử dụng chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại

21. “**Điều kiện bàn giao**” là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này để cho phép Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua;

22. “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” là (i) ngày Bên Mua hoặc đại diện của Bên Mua và Bên Bán hoặc đại diện của Bên Bán theo quy định của pháp luật ký biên bản bàn giao căn hộ, hoặc (ii) ngày được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này, tùy ngày nào xảy ra trước;

23. “**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**” là ngày Bên Bán xác định để bàn giao căn hộ cho Bên Mua ghi trong Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

24. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng;

25. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên 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 xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;



26. “**Thông báo nộp lệ phí trước bạ**” là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật;

27. “**Thông Báo Bàn Giao**” là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua có nội dung đề nghị Bên Mua nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này.

28. “**PCRT**” có nghĩa là phòng chống rửa tiền

29. “**Pháp luật về PCRT**” có nghĩa như được quy định tại điểm (g), Khoản 2 Điều 13 của Hợp Đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

(a) Căn hộ số: (số thương mại:) tại tầng (tầng có căn hộ): tại khối Nhà Chung Cư: thuộc Nhà Chung Cư tại dự án chung cư cao tầng tại số 381 đường Bến Chương Dương (số mới 608 đường Võ Văn Kiệt), phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(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 7 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 Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 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 và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (...phần trăm)³ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm)⁴ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...%” nêu trên được hiểu là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn hoặc bé hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và trong phạm vi đến ...% (... phần trăm).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có) và Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

(d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;

³ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận (Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia khuyến cáo điền tối đa 0,5%).

⁴ Điền thống nhất với ghi chú số 3 trên đây.

(e) Năm hoàn thành xây dựng: năm

(f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, sân vườn, dịch vụ, ...):

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Lô số: 5 và 7;

b) Tờ bản đồ số: 31(theo tài liệu năm 2002) do Sở Tài nguyên và Môi trường lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 5.192 m².

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 883345 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lần đầu ngày 05/07/2011 và cấp cho Bên Bán ngày 26/05/2016;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Quyết định số 3193/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/08/2018 về duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng tại số 381 đường bến Chương Dương (số mới 608 đường Võ Văn Kiệt), phường Cầu Kho, Quận 1;

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án:

• Quyết định số 4706 ngày 17/10/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cao ốc căn hộ 381 Bến Chương Dương số 381 Bến Chương Dương, phường Cầu Kho, quận 1;

• Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 08/10/2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng tại số 381 đường Bến Chương Dương (số mới 608 đường Võ Văn Kiệt, phường Cầu Kho, quận 1).

- Các thông tin, giấy tờ khác: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313296323 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 09/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/12/2020.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của Bên Mua trong Nhà Chung Cư theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống bãi đậu xe, hệ thống cấp thoát nước, bể phốt, bể bơi; không gian cây xanh và hệ thống kết cấu chịu lực; hệ thống thang máy và cầu thang bộ, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh; hệ thống thu lôi, cứu hỏa... .., bảo đảm các công trình hạ tầng này kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực có Nhà Chung Cư. Việc hoàn thành xây dựng như vậy đã được xác nhận bởi văn bản chấp thuận việc nghiệm thu và đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Các thông tin, giấy tờ khác:

5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

6. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ là nhà ở có sẵn thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:

⁵ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

⁶ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, theo hồ sơ dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

⁷ Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt khi Các Bên ký kết Hợp Đồng.

- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số 171/GĐ-GĐ1/HT của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ xây dựng ngày 03/10/2019;

- Văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số 1671/PCCC-P2 của Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công An ngày 09/04/2018.

7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ (nếu có):....

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

1. Giá Bán Căn Hộ:

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: m² sử dụng (x)đồng/m² sử dụng (=) VNĐ (Bằng chữ: đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: VNĐ (..... đồng);

- Thuế giá trị gia tăng (“VAT”): VNĐ (.....đồng), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về các nội dung có liên quan, nếu có);

- Kinh Phí Bảo Trì bằng 02% (hai phần trăm) của Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: VNĐ (..... đồng).

(b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp, trừ khi được Bên Bán đồng ý để Bên Mua chuyển cho Bên Bán để Bên Bán thanh toán hộ hoặc chi hộ hoặc Bên Bán có thể tạm ứng trước để thanh toán và Bên Mua hoàn trả lại cho Bên Bán khi được Bên Bán yêu cầu;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng cho căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư: kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua như thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này (“**Kinh Phí Quản Lý**”); và

- Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

(c) Các 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 hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc

sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

(d) Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng được Các Bên xác định vượt quá ...% (...phần trăm)⁸ thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch (“**Giá trị diện tích chênh lệch**”). Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% Giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và 5% Giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán như dưới đây⁹:

Chủ tài khoản : Công ty

Ngân hàng :

Địa chỉ ngân hàng :

Số tài khoản ngân hàng :

Mã SWIFT :

Số tham chiếu: : Căn hộ số /Số Hợp Đồng

Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản KPBT như được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

3. Thời hạn thực hiện việc thanh toán¹⁰:

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):

- (i) Đợt thanh toán thứ 1:
- (ii) Đợt thanh toán thứ 2:
- (iii) Đợt thanh toán thứ 3:
- (iv) Đợt thanh toán trước bàn giao căn hộ:; và
- (v) Đợt thanh toán cuối:

Tùy vào thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, tất cả các khoản tiền Bên Mua đã thanh toán trước đó (nếu có) sẽ được kết chuyển vào các đợt thanh toán kế tiếp của Giá Bán Căn Hộ.

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

⁸ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, bằng với tỷ lệ tại ghi chú số 3.

⁹ Bên Bán bổ sung khi ký Hợp Đồng.

¹⁰ Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng, phù hợp quy định pháp luật.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này (“**Tài Khoản KPBT**”) có thông tin sau:

- Số tài khoản:
- Tên tài khoản:
- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản¹¹:
- Kỳ hạn gửi tiền:
- Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn hộ số, Dự Án

Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao chứng thực giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT và/hoặc Bên Mua không gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao và Bên Mua không được nhận bàn giao căn hộ, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với căn hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi Các Bên ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT như nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán cùng với khoản tiền Đợt thanh toán theo Hợp Đồng trước khi bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Nhà chung cư đã hoàn thành xây dựng và đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu để đưa vào sử dụng theo Thông báo số 171/GĐ-GĐ1/HT ngày 03/10/2019.

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

4. Bên Bán phải hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:¹²

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

¹¹ Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư

¹² Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi “không có”.

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

(b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

(c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

(d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

(e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

(f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư ("**Ban Quản Trị**") trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

(g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

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

(i) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán căn hộ quy định tại Hợp Đồng này, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có) và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Các Bên;

(k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung Cư, thiết kế được phê duyệt và pháp luật Việt Nam. Các tên gọi, hình ảnh, nhãn hiệu thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật;

(l) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của căn hộ mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;

(m) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ có liên quan và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này;

(n) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...) và cung cấp thông



9

tin, tài liệu của Bên Mua tại Hợp Đồng và các thông tin, tài liệu do Bên Mua cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích tiến hành các thủ tục này;

(o) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các thông tin và tài liệu nhằm mục đích đánh giá rủi ro **PCRT** và tuân thủ quy định của Pháp luật về **PCRT** theo quy định cụ thể tại Điều 13 Hợp Đồng;

(p) Thực hiện các quyền quy định tại Điều 13 Hợp Đồng về **PCRT**;

(q) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

(r) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này, nếu có, theo quy định của pháp luật;

(s) Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này, bao gồm cả việc Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi của Bên Bán;

(t) Bổ sung các tiện ích thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua và Bên Mua sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng thực tế của mình;

(u) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, chi phí và các khoản tiền khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

(v) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

(a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ nêu tại Hợp Đồng này;

(b) Xây dựng Nhà Chung Cư, căn hộ 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 căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

(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 bàn giao 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 và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(f) 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;

(g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

(h) Làm các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua;

(i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có căn hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

(j) 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;

(k) 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 theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

(l) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm (b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

(m) Công khai mẫu hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

(n) Các Bên thống nhất rằng đối với phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phần diện tích dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì (i) một phần của Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là ...¹³, và (ii) phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác¹⁴;

(o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; và

(p) Trường hợp căn hộ được bàn giao xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ và bàn giao căn hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

¹³ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.

¹⁴ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.



g

(q) Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt;

(r) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng:

(i) việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nêu tại điểm (j) khoản 2 Điều 5 trên đây không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp căn hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp/theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã thế chấp)... trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này, và

(ii) trong trường hợp Các Bên cùng tổ chức tín dụng đó ký kết thỏa thuận ba bên cho mục đích Bên Mua thế chấp căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì Bên Mua theo đây đồng ý cho Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đó sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ khi Bên Bán nhận được văn bản của tổ chức tín dụng đó xác nhận Bên Mua không còn bất kỳ khoản nợ nào với tổ chức tín dụng đó liên quan đến căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này;

(s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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 Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

(b) Được sử dụng ...¹⁵ chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô thuộc chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo quy định tại điểm (b) khoản 1 của Điều 6 này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

(c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;

(d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

¹⁵ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt.

(e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

(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 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá ...% (...phần trăm)¹⁶ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

(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;

(j) 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;

(k) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá ...% (...phần trăm)¹⁷ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây, bằng cách gửi văn bản cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế:

(A) Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc

(B) Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Phần Chênh Lệch Diện Tích theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 2 và điểm (d) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này; hoặc

(C) Chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong thông báo về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế gửi cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các quyền lựa chọn nêu trên để Bên Mua cân nhắc.

Trường hợp Bên Bán không nhận được văn bản thông báo này từ Bên Mua thì mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 sẽ được áp dụng. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc trường hợp mục (C) điểm (k) khoản 1 Điều 6 được áp dụng, Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)¹⁸ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao có giá trị được xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

¹⁶ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối đa là 2%.

¹⁷ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, bằng với tỷ lệ tại ghi chú số 16 (điểm g khoản 2 Điều 6 Hợp đồng).

¹⁸ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán số tiền Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua 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 Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng này;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các khoản thuế và phí khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy Nhà Chung Cư theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 3 và khoản 5 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 theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (m) Cung cấp các giấy tờ cần thiết, hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo bằng văn bản để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua. Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán thay mặt Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ quy định tại Điều này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ bị kéo dài thì điểm (h) khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 17 của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng;
- (n) Cung cấp các thông tin và tài liệu theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 13 Hợp Đồng nhằm mục đích đánh giá rủi ro PCRT và tuân thủ quy định của Pháp luật về PCRT;
- (o) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Mua đối với Bên Bán và các bên khác trong Nhà Chung Cư phát sinh từ việc Bên Mua không cho phép Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư vào căn hộ để thực hiện trách nhiệm của Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích

giữ an toàn trong Nhà Chung Cư (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...) nếu Bên Bán đã gửi thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày cho Bên Mua (trừ trường hợp khẩn cấp không phải thông báo trước như các vụ việc cháy nổ, hỏa hoạn, chập điện,...và các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà nước, chính quyền địa phương);

(p) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(q) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại căn hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) (nếu căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của căn hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của căn hộ do Bên Mua trang bị. Trong vòng¹⁹ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo biên bản bàn giao căn hộ đã ký giữa Các Bên, ví dụ như: sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh véc-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên), đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, phiếu xác nhận thanh toán (trong trường hợp các Bên không còn tranh chấp về việc thực hiện Hợp Đồng) để đảm bảo các văn bản giấy tờ này không bị sử dụng bất hợp pháp gây ảnh hưởng đối với Bên Bán và căn hộ;

(r) Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, mà không di dời khỏi căn hộ khi hết thời hạn²⁰ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với căn hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong căn hộ sau khi hết thời hạn ...²¹ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

(s) Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của căn hộ và các phòng trong căn hộ), Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa), ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng ...²² ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư,

¹⁹ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 30 (ba mươi) ngày.

²⁰ Điền theo số ngày tại điểm (q) khoản 2 Điều 6 này.

²¹ Điền theo số ngày tại điểm (q) khoản 2 Điều 6 này.

²² Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 30 (ba mươi) ngày.

tùy từng trường hợp được áp dụng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc sửa chữa theo thông báo;

(t) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của căn hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành theo quy định pháp luật; và

(u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng căn hộ trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng căn hộ đã mua cho Người Khác hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ.

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. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện và/hoặc Bên Mua phải trực tiếp thực hiện theo quy định của pháp luật, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán được quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản thuế, phí và lệ phí nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Bán thay mặt Bên Mua tạm ứng tiền để nộp các khoản thuế, phí và lệ phí cho cơ quan có thẩm quyền khi chưa nhận được tiền từ Bên Mua thì Bên Mua sẽ hoàn trả toàn bộ và đầy đủ các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn trả khoản tiền này cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán có giá trị tương đương khoản tiền lãi với lãi suất là ...²³ trên số tiền chậm hoàn trả trong thời gian chậm hoàn trả tính đến ngày làm việc liền trước ngày thực trả.

5. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản khác (tùy từng trường hợp được áp dụng theo quy định pháp luật) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ cho bên thứ ba hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng hoặc được thừa kế, tặng cho căn hộ sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ hoặc tặng cho, thừa kế căn hộ trong đó có nghĩa vụ nộp các khoản phí và lệ phí và/hoặc thuế liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định (nếu có).

²³ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1(a) Hợp Đồng.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ

Bên Bán sẽ chỉ bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

(a) Việc bàn giao căn hộ cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ. Căn hộ sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác như được quy định tại điểm (k), khoản 1, Điều 6 của Hợp Đồng này;

(b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền cần thanh toán để mua căn hộ và các khoản phí đến hạn khác được quy định trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), đã nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua: dự kiến ngày tháng năm (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ và các khoản tiền thanh toán đến hạn phải trả theo quy định của Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

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 e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào Ngày Bàn Giao 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 Căn Hộ thực tế và ký biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc 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 Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ 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 xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3, Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.

6. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải các thay đổi về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện căn hộ như được quy định tại Hợp Đồng, không làm thay đổi thiết kế, cấu trúc căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại căn hộ (ví dụ như các vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; các vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong căn hộ, v.v.) thì được xử lý theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ và không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng trong trường hợp này.

7. Trong trường hợp Bên Mua cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều này hoặc khi đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được Bên Bán xác định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ căn cứ vào kết quả đo đạc đã được thực hiện bởi một đơn vị đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật), thì Bên Mua sẽ thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong vòng ...²⁴ (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán. Trong trường hợp đó, nếu Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua về kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của đơn vị đo đạc độc lập do Bên Mua thuê trong thời hạn ...²⁵ (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, thì việc bàn giao căn hộ được xem là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Trong trường hợp (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo kết quả đo đạc do Bên Bán và Bên Mua thực hiện nêu trên đều không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá ...% (...phần trăm)²⁶ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này và (ii) các điều kiện bàn giao khác theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp đồng đã thỏa mãn, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ. Tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích căn hộ và Giá Bán Căn Hộ (nếu có) sẽ được Các Bên giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 9. Bảo hành căn hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải

²⁴ Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 10 ngày.

²⁵ Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, tối thiểu 20 ngày.

²⁶ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, bằng với tỷ lệ tại ghi chú số 16 (điểm g khoản 2 Điều 6 Hợp đồng).

sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: trong vòng 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, riêng đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ đối với một trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành căn hộ 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;
- (f) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Mua hoặc do Bên Mua hay nhà thầu của Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa; hoặc

7. Sau thời hạn bảo hành căn hộ 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 Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Cư Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (nếu Ban Quản Trị đã được thành lập), những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

9. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được bảo hành căn hộ trong thời hạn nêu trên hoặc Bên Mua và/hoặc người sử dụng căn hộ ngăn cản việc thực hiện bảo hành căn hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những



g

hư hỏng phát sinh này. Nếu Bên Mua có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 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. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

(a) Căn hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

(b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;

(c) Không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến Hợp Đồng và căn hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

(d) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;

(e) Bên Nhận Chuyển Nhượng 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; và

(f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, Bên Nhận Chuyển Nhượng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

5. Thỏa thuận khác giữa Các Bên:

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng này nếu:

a) Bên Bán có cơ sở để nghi ngờ Bên Nhận Chuyển Nhượng có dấu hiệu vi phạm Pháp luật về PCRT, bao gồm cả việc Bên Bán nhận được yêu cầu của Cơ quan Nhà nước liên quan đến vi phạm Pháp luật về PCRT đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc việc Bên Bán, dựa trên thông tin và hồ sơ Bên Mua cung cấp và hệ thống dữ liệu nội bộ, xác định khả năng rủi ro cao và/hoặc có dấu hiệu

vi phạm các nghĩa vụ và cam kết liên quan đến Pháp luật về PCRT; hoặc Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng từ chối cung cấp, không cung cấp, hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không nhất quán các thông tin hoặc tài liệu do Bên Bán yêu cầu nhằm mục đích PCRT, hoặc Bên Bán phát hiện bất kỳ dấu hiệu đáng ngờ nào theo Pháp luật về PCRT liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có liên quan; hoặc

b) Bên Nhận Chuyển Nhượng không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật; hoặc

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc

d) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Bên Mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ bên có quyền theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; hoặc

e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo Hợp Đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng ("**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**"); có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm²⁷:.... (cụ thể như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư ("**Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**") bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội

²⁷ Điền cụ thể tại thời điểm kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật có liên quan và thống nhất với Phụ lục 3 của Hợp Đồng.



dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;

e) Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;

f) ...²⁸

(Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được xác định phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như cửa hàng thương mại và dịch vụ khác...): ...²⁹

5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý như sau:

(a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Kinh Phí Quản Lý là: đồng/m²/tháng³⁰. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý này cho Bên Bán cho ...³¹ đầu tiên vào thời điểm ...³². Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Đính A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Kinh Phí Quản Lý trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.

(b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

(c) Trường hợp Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Kinh Phí Quản Lý thì mức phí này được đóng phù hợp quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

6. Để làm rõ, Kinh Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ đối với các dịch vụ giá trị gia tăng được Bên Bán hoặc bên thứ ba cung cấp, bố trí trong phạm vi Nhà Chung Cư hoặc để sử dụng bất kỳ tiện ích nào thuộc về Bên Bán được công bố tại từng thời điểm và áp dụng tùy từng trường hợp.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

²⁸ Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan. Nếu không có thì bỏ điểm này.

²⁹ Sẽ được ghi nhận theo tình trạng thực tế của Dự án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật.

³⁰ Bên Bán bổ sung thông tin theo sự thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ nhằm đảm bảo chất lượng công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư và ghi rõ đã hoặc chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

³¹ Điền khoảng thời gian theo sự đồng thuận của Các Bên khi ký kết Hợp Đồng phù hợp quy định pháp luật, tối đa 03 tháng.

³² Sẽ điền khi Các Bên ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận và phù hợp quy định pháp luật.

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý và bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Hợp Đồng như sau:

(a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 14 (mười bốn) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là: ...³³ ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được tính bắt đầu từ ngày làm việc thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy ngày nào đến trước.

(b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có), vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)³⁴ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) ("**Tiền Phạt Vi Phạm**") và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày thực trả hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng này (nếu có) nhưng quá thời hạn 14 (mười bốn) ngày làm việc kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất là ...³⁵ ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") và được tính từ ngày làm việc thứ 15 (mười lăm) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến (i) Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hoặc (ii) ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

(b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, 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. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm (a) khoản 2 Điều 12 nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên

³³ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.2(a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

³⁴ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

³⁵ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1(a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là ...% (... phần trăm)³⁶ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

3. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm được nêu tại điểm b khoản 1 Điều này do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này.

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, không thuộc diện đã bán cho người khác và không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật; và

(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 thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

(a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin liên quan tới căn hộ và Dự Án;

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

(c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp và 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 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) Chịu mọi trách nhiệm trong trường hợp chậm cung cấp hồ sơ hợp lệ cho Bên Bán để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ, theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện hoặc không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật;

³⁶ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

(f) Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Mua với bên thứ ba, nếu có, liên quan đến Hợp Đồng này mà Bên Bán không phải là một bên giao kết giao dịch đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; và

(g) Phù hợp với pháp luật về phòng, chống rửa tiền của Việt Nam ("**Pháp luật về PCRT**"), Bên Mua khẳng định, bảo đảm và cam kết rằng:

(A) Việc tham gia giao dịch mua bán căn hộ của Bên Mua không cấu thành hoặc có liên quan đến bất kỳ hành vi nào bị nghiêm cấm theo Pháp luật về PCRT. Theo đó, Bên Mua chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản tiền nào được thanh toán trực tiếp cho Bên Bán hoặc thông qua bên thứ ba ("**Bên Thứ Ba Thanh Toán**") và việc thanh toán bất kỳ khoản tiền nào của Bên Thứ Ba Thanh Toán trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này. Mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán đã thanh toán hoặc sẽ thanh toán cho Bên Bán đều phải được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác như các quy định về hình sự, khủng bố hoặc Pháp luật về PCRT;

(B) Bên Mua nghiêm túc tuân thủ Pháp luật về PCRT và đồng ý kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ và/hoặc các thông tin, tài liệu để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Thanh Toán) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền và Bên Mua sẽ phối hợp, thực hiện các công việc, hỗ trợ cần thiết khác để Bên Bán tuân thủ theo quy định của Pháp luật về PCRT; và

(C) Bên Mua sẽ bồi hoàn Bên Bán đối với bất kỳ thiệt hại, chi phí hay tổn thất nào mà Bên Bán phải gánh chịu do việc Bên Mua vi phạm (nếu có) các khẳng định, bảo đảm và cam kết được quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 13 này.

(D) Trong trường hợp Cơ quan Nhà nước liên quan đến Pháp luật về PCRT xác định bằng văn bản hành vi vi phạm các quy định Pháp luật về PCRT, Các Bên thống nhất hình thức và cách thức xử lý như sau:

Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền từ chối nhận khoản thanh toán không tuân thủ quy định Pháp luật về PCRT ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ này. Khi đó, Bên Bán có quyền lựa chọn thực hiện một trong các hình thức xử lý sau:

aa) hoàn trả Khoản Tiền Không Hợp Lệ cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Thanh Toán, tùy trường hợp áp dụng, và Bên Mua được coi là chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn theo Hợp Đồng. Theo đó, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, thanh toán bổ sung một khoản tiền hợp lệ tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ cùng với một khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán tính trên Khoản Tiền Không Hợp Lệ tính từ thời điểm hoàn trả cho Bên Mua cho tới ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền thanh toán. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều mục (aa) tiết (D) điểm (g) khoản 2 Điều 13 này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại khoản 1 Điều 3 và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này; hoặc

bb) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định Bên Mua vi phạm các quy định của Pháp luật về PCRT bằng việc gửi một văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Mua trước ngày chấm dứt Hợp Đồng ít nhất 15 (mười lăm) ngày, trong đó ấn định ngày chấm dứt Hợp Đồng. Khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong trường hợp này, Bên Bán được quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến căn hộ và/hoặc Hợp Đồng với bên thứ ba kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Đồng thời, việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Mua đối với Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này. Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã nhận theo quy định Hợp Đồng mà không có tiền lãi vào tài khoản của Bên Mua nêu tại Hợp Đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, hoặc

cc) thực hiện theo quyết định, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc phong tỏa, niêm phong hoặc tạm giữ hoặc một phương thức xử lý khác theo quy định của pháp luật.

(h) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này.

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 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 tuyên 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. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

6. Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng khi xảy ra sự kiện như nêu tại khoản 4 Điều 13 trên đây, hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên 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 để luôn đảm bảo rằng:

(i) quyền sử dụng và khai thác hoa lợi, lợi tức của Bên Mua, và

(ii) quyền của Bên Bán nhận từ Bên Mua toàn bộ khoản tiền đã được thanh toán không bị hủy ngang mà không Bên nào phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại, trừ trường hợp Bên có lỗi phải bồi thường cho Bên còn lại theo quy định pháp luật.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

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) Do chết hoặc mất khả năng thực hiện hành vi theo quy định của pháp luật hiện hành;

e) Các sự kiện khác bao gồm: Do bất kỳ sự chậm trễ nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc do bất kỳ yêu cầu, công bố, thay đổi, ban hành, quyết định nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền; do tình trạng khẩn cấp quốc gia với điều kiện các sự kiện này 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.

f) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 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) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại điểm (b) khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng;

d) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định theo Hợp Đồng lớn hơn 5% và Bên Mua không gửi thông báo về việc lựa chọn một trong các phương thức xử lý như nêu tại điểm (k) khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng; hoặc

e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn³⁷ ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

f) Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng;

g) Bên Mua vi phạm Pháp luật về PCRT theo Điều 13.2(g)(D) của Hợp Đồng.

2. Khi chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng đối với mỗi trường hợp được Các Bên xử lý theo quy định nêu tại các điều khoản tương ứng tại Điều 6, Điều 12 và Điều 13 của Hợp Đồng. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (b) hoặc điểm (c) hoặc điểm (d) hoặc điểm (f) khoản 1 Điều 15 này, thì Hợp Đồng bị chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp Đồng theo hình thức gửi quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều 15 này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định pháp luật. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp Đồng này bị chấm dứt như quy định tại điểm (g) khoản 1 Điều 15 này,

³⁷ Sẽ điền khi Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo điều khoản tương ứng tại Điều 13.2(g)(D)(bb) của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

3. Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng ngoài các trường hợp được quy định tại Hợp Đồng này. Trong mọi trường hợp các Bên được quyền chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng này.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

Bên Bán:

CÔNG TY

Địa chỉ:

Email :

Bên Mua:

Họ và tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax (nếu có):

Email³⁸:

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư gửi bằng bưu điện, chuyển phát nhanh hoặc thư điện tử (email) hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.

3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Bán: Ông/Bà ...

- Đối với Bên Mua: Ông/Bà

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ liên lạc, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:

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

(b) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;

(c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ liên lạc của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại, dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc

(d) vào ngày thư điện tử (email) được gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) ghi tại khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này trong trường hợp được gửi bằng email. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) khi thư điện tử của Bên gửi xác nhận “đã gửi/sent” mà không có thư điện tử phản hồi “thư chưa gửi hoặc gửi không thành công/outbox/un-delivery

³⁸ Điền nội dung này trong trường hợp Bên Mua đồng ý nhận thông báo qua email.

message”. Trong trường hợp Bên gửi thư điện tử (email) nhận được thư điện tử phản hồi gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại 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. Trong trường hợp Bên Mua có nhiều hơn một người, thì tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua, và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và theo đó Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc đạt được sự đồng ý của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua. Để thuận tiện, mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho người đầu tiên có tên trong phần mở đầu của Hợp Đồng làm người đại diện của mình để liên lạc và thực hiện các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này hoặc các văn kiện giao dịch khác với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến căn hộ (“**Người Đại Diện**”). Tuy nhiên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần thiết yêu cầu phải có chữ ký của Bên Mua, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, khi có Giấy Chứng Nhận cấp cho căn hộ, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Người Đại Diện có văn bản ủy quyền việc nhận Giấy Chứng Nhận được công chứng, chứng thực từ mỗi và tất cả những người thuộc Bên Mua.

2. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 thì Bên Mua có nghĩa vụ chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này trong vòng..... ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

3. Tên gọi về số căn hộ, tầng, khối Nhà Chung Cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ và sẽ được Bên Bán thông báo tới Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có thay đổi.

4. Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có đầy đủ vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản thuế, phí chuyển tiền và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.

5. Các Bên thống nhất việc gửi thư từ, tài liệu, hồ sơ, thông tin giữa Các Bên cũng cần tuân theo các quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, tương tự như áp dụng đối với việc gửi thông báo giữa Các Bên.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một 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 Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam 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 được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

2. Hợp Đồng này có 20 (hai mươi) điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Nếu Bên Mua là người nước ngoài, Các Bên có thể ký thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại điểm (a) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) Bản Nội quy Nhà Chung Cư; 01 (một) bản Danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ; và các giấy tờ khác như³⁹

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

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên./

BÊN MUA

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

Ký bởi:

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH CẢNH SÔNG

Ký bởi:

³⁹ Sẽ điền khi Các Bên ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH A

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ngày)

DRAFT



PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH B

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ngày)

R F

PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH C

BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ngày)



Handwritten mark or signature.

PHỤ LỤC 2

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ⁴⁰

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ngày)

⁴⁰ Bổ sung thông tin theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm cả trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

PHỤ LỤC 3

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ngày)

Phụ Đính 1

PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG VÀ SỬ DỤNG CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

5. Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;

6) ...⁴¹

⁴¹ Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan. Nếu không có thì bỏ điểm này.

Phụ Đính 2

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN

....⁴²

⁴² *Bổ sung cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với với thỏa thuận giữa Các Bên, thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.*

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư chung cư số _____ ngày _____)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng Kinh Phí Bảo Trì; quản lý, sử dụng Kinh Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

2. Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;

3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.



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

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

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

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

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

7. Thanh toán phí trông giữ xe và các chi phí phát sinh liên quan đến việc trông giữ xe như được công bố công khai bởi Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

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

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

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

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

4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu 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 Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 18 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để xử lý.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bảng 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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (Quy chế Bộ Xây dựng); tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng;

c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, đơn vị quản lý vận hành cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư:

a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng.

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) hiện hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có Dự Án 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.

3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

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

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

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, 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 Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với

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

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

b) Báo cháy giả;

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

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

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

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

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

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

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...; và

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

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

Điều 9. Xử lý hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản nội quy này hoặc Quy chế Bộ Xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan và tổ chức có thẩm quyền.

PHỤ LỤC 4 - NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

PHỤ ĐÍNH A

DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các nội dung sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu tiền điện, nước và các sinh hoạt phí khác cho Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội nghị nhà chung cư quyết định, các dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.